

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2025



Agence Schaerbeekoise
Immobilière Sociale



INTRODUCTION

C'est avec un réel engagement et une grande fierté que j'ai pris, en juin 2025, la présidence de l'ASIS, l'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek.

Cette fonction représente pour moi une opportunité de contribuer, aux côtés de l'équipe, à une mission essentielle : favoriser l'accès à un logement de qualité pour les ménages qui en ont le plus besoin.

Dans un contexte où les difficultés d'accès au logement restent importantes, je souhaite inscrire mon mandat dans une approche attentive aux réalités vécues par de nombreux citoyens.

L'écoute, la qualité de l'accompagnement et le respect de chacun constituent des éléments centraux de l'action menée par l'ASIS.

L'année 2025 s'inscrit également dans une dynamique de développement important de l'association. Cette évolution constitue une opportunité, mais elle implique également une attention particulière à la structuration de notre organisation, à la qualité de nos services et à la cohérence de nos actions. Trouver un équilibre entre croissance, accompagnement social et exigences de gestion est un enjeu central pour l'ASIS.

Dans cette perspective, une attention soutenue est portée à la qualité des logements proposés, au suivi des locataires ainsi qu'à la collaboration avec l'ensemble de nos partenaires.

L'ASIS agit en effet au cœur d'un réseau d'acteurs publics et associatifs, avec lesquels elle construit des réponses adaptées aux enjeux du logement, essentiellement sur le territoire schaerbeekois. Je tiens à souligner l'engagement et le professionnalisme de l'équipe, dont le travail quotidien permet de concrétiser cette mission. La confiance, l'autonomie et la qualité du travail collectif constituent pour moi des éléments essentiels à la poursuite de nos objectifs.

Je suis convaincue que l'ASIS continuera à évoluer de manière cohérente et maîtrisée, en restant fidèle à ses valeurs et à sa mission, au service des ménages et du territoire.

Je vous souhaite une agréable lecture !

Naïma Belkhatir
Présidente

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE L' AIS

1.1. Identification de l' AIS	5
1.1.1. Historique de l' AIS	5
1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d' entreprise de l' AIS	5
1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti »	5
1.2. Administration interne	6
1.2.1. Personnel de l' AIS	6
1.2.2. Les instances décisionnelles	9
1.3. Conventions et partenariats	11
1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek	11
1.3.2. Conventions de partenariat interne	14
1.3.3. Conventions de partenariat externe	20
1.4. Autres activités/formations	21
1.4.1. Les Contrats de Quartiers Durables	21
1.4.2. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles	21
1.5. Les projets phares de 2025	21
1.6. Les formations du personnel	22

II. GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2025	23
2.2. Analyse générale du compte de résultat	23
2.3. Croissance du parc et stratégie budgétaire	24
2.4. Validation des comptes	25
2.5. Gestion de la comptabilité	25
2.6. Sources de financement de l' AIS	25

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique	26
3.2. Nombre de propriétés, d' emphytéoses et de biens en (sous-) location	27
3.3. Fluctuation du parc pendant l' année	27
3.3.1. Biens entrants en 2025	28
3.3.2. Biens sortants en 2025	29
3.3.3. La performance énergétique des logements du parc locatif	29
3.4. La gestion technique et l' entretien des logements	30
3.4.1. Présentation de l' équipe technique de l' AIS	30
3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements	30
3.5. Le vide locatif	31

IV. LES PROPRIETAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement	32
4.2. Types de contrats signés par logement	32
4.3. Mode de calcul du loyer	32

V. LES LOCATAIRES

5.1. Les locataires	33
5.1.1. Nombre total de ménages	33
5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'ASIS	33
5.1.3. Profil des locataires	33
5.1.4. Flux des locataires dans l'année	35
5.1.5. Éducation au logement	36
5.2. Les occupants du transit	36

VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

6.1. État des lieux des modalités d'inscription et d'attribution	37
6.2. Nombre de candidats locataires inscrits	37
6.3. Gestion de la liste d'attente de l'ASIS	38
6.3.1. Points de priorité	38
6.3.2. Méthode d'attribution	38
6.4. Profil des candidats locataires	38
6.4.1. Leur composition de ménage	38
6.4.2. Leur source principale de revenus	38

VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés	39
7.2. Au 31/12 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables	39
7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances	39

VIII. ÉTAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHEVÉES

8.1. Avec des propriétaires	40
8.2. Avec des locataires	40

IX. LES LOGEMENTS DE TRANSIT

9.1. Contexte et objectifs	41
9.2. Nombre de logements de transit	41
9.2.1. Waelhem	42
9.2.2. Autres logements de transit : Liedts – Rogier – Liedts	42
9.3. Nombre d'occupants à titre précaire	42
9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires	42

X. HMS

PRÉSENTATION DE L' ASIS

L'Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek (ASIS) a pour mission de faciliter l'accès à un logement de qualité pour des ménages à revenus modestes.

À travers son activité, l'ASIS agit comme intermédiaire entre propriétaires et locataires. Elle prend en gestion des biens immobiliers qu'elle met en location à des conditions accessibles, tout en garantissant aux propriétaires un cadre sécurisé et un accompagnement professionnel.

Au-delà de la gestion locative, l'ASIS développe, en collaboration avec des services extérieurs, un accompagnement social visant à soutenir des ménages dans leur parcours résidentiel. Cet accompagnement, adapté aux besoins de chacun, contribue à favoriser la stabilité dans le logement et à prévenir les situations de rupture.

L'action de l'ASIS s'inscrit donc dans une collaboration étroite avec les acteurs publics et associatifs du territoire. Elle participe ainsi à une politique locale du logement qui vise à répondre aux enjeux d'accessibilité, de qualité et de cohésion sociale.

En conciliant exigences de gestion, mission sociale et travail en réseau, l'ASIS occupe une place spécifique au croisement du secteur immobilier et de l'action sociale.

1.1. Identification de l' AIS

1.1.1. Historique de l' AIS

L'a.s.b.l. « Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale » (ASIS) a été créée en 1996 à l'initiative de la

Commune de Schaerbeek et d'associations œuvrant en matière d'insertion par le logement.

Tout est parti du constat qu'une couche croissante de la population schaerbeekoise avait des difficultés importantes à trouver un logement décent pour un loyer modéré.

S'inspirant directement d'expériences mises en œuvre depuis quelques années tant en Wallonie qu'à Bruxelles, il fut mis sur pied à Schaerbeek une association de gérance de logements au profit de populations défavorisées afin d'améliorer de manière durable leur situation. Ainsi est née l'ASIS.

L'ASIS est soumise au nouvel arrêté organisant les agences immobilières sociales adopté le 14 mars 2024 ainsi qu'à plusieurs arrêtés ministériels qui en précisent certains articles. À la suite de l'absence de gouvernement bruxellois en 2025, les agréments des Agences Immobilières Sociales n'ont été renouvelés que pour 2 ans, en décembre 2025.

1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l' AIS

Les statuts de l'ASIS ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 11/7/1996 sous le n°15826, avec le numéro d'entreprise 458.344.202. Ils ont été dernièrement renouvelés le 15 juillet 2025.

1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti »

L'ASIS est non-assujettie à la TVA.



1.2. Administration interne

1.2.1. Personnel de l'ASIS

Pour l'année 2025, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
MICHIALINO Paola	Directeur	Employée Fonds propres	CDI du 13/09/2021	Universitaire Ingénieur Architecte	Direction de l'Agence Mise en œuvre des décisions du CA
SOMERS Audrey	Attachée de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps partiel (4/5)	Bachelier en psychologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et chargée de prospection
PEIGNEUR-DECKER Quentin	Responsable locatif et social	Employé Fonds propres + Maribel	CDI du 01/10/2021 Temps plein	Master en sciences politiques et en gestion de l'environnement	Coordination du service locatif + des projets de rénovation/ location REZ+ pour les CQD
BSHARA Suleiman	Responsable technique	Employé Fonds propres + Maribel	CDI depuis le 01/06/2022	Universitaire Ingénieur civil et industriel	Coordination du service technique/ Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employée ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements
EL MAKRINI Mostapha	Chef de chantier	Employé ACS	CDI depuis le 20 janvier 2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
MARTIN Laëtitia	Gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 01/12/2020	Master en droit pénal et en sciences humaines/ criminologie	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZENKHOUR Leïla	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 04/01/2021 Temps plein	Graduat en comptabilité	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
BELHAJ Dalila	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 01/10/2020 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
CLARKSON Isabelle	Gestionnaire technique	Employée Fonds propres + Activa	CDI depuis le 18/11/2024 Temps partiel (4/5)	Bachelier en architecture	Avis techniques/ Marchés Publics/ Interventions dans les logements/encodage dans la base de données
MILEA Amélia	Gestionnaire de projets et gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 18/11/2024 Temps plein	Bachelier en économie	Coordination des CQD+ Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données

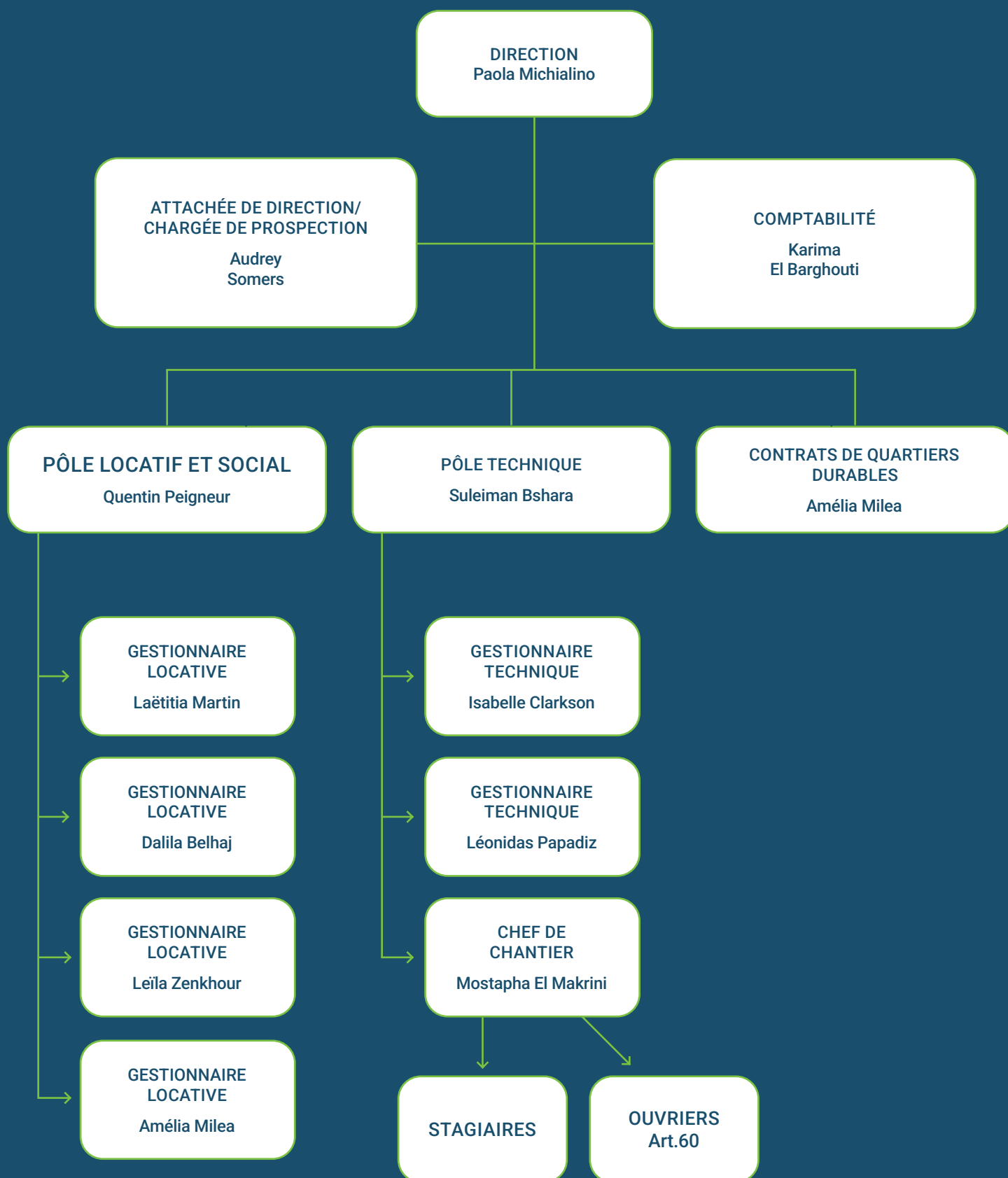
Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
PAPADIZ Léonids	Gestionnaire technique	Employé Fonds propres + Maribel	CDI depuis le 28/08/2023 Temps plein	Graduat en agent immobilier	Avis techniques/ Supervision des chaudières/Achats et démarchages auprès des fournisseurs

Et l'ASIS a également accueilli durant cette année plusieurs ouvriers sous contrat Art.60 et stagiaires d'horizons différents :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
LOPEZ Joël	Assistant Admin	Stagiaire CEFA	Contrat d'alternance depuis le 03/11/2025	Humanités secondaires inférieures	Mise à jour des certificats PEB
ELAYACHI Jalal	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD depuis le 01/04/2024	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
CALUJEK Léa	Assistante en comptabilité	Employée Art.60	CDD depuis le 01/05/2024	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
BAH Kindy	Assistante administrative	Employée Stage First	Humanités secondaires supérieures	Humanités secondaires supérieures	Assistante administrative
PADAROWSKA Katarzyna	Assistante en secrétariat technique	Employée Art.60	CDD depuis le 15/10/2025	Humanités secondaires supérieures	Auxiliaire administrative, accueil et secrétariat
DIARRA Awa	Assistante en secrétariat	Employée Art.60	CDD depuis le 01/12/2025	Humanités secondaires supérieures	Auxiliaire administratif, accueil et secrétariat



ASIS ASBL - ORGANIGRAMME 2025



1.2.2. Les instances décisionnelles

À partir de l'AG du 18 juin 2025 :

Conseil d'administration

Madame Naïma BELKHATIR, présidente,
Monsieur Yavuz GORGUN, vice-président,
Madame Marie GERVAIS, administratrice déléguée,
Madame Karine SERONT pour la FEBUL,
première vice-présidente
Monsieur François BAUDUIN,
Monsieur Nicolas BOROUKHOFF pour RenovaS,
Monsieur Quentin CHARON pour l'Union des Locataires,
Monsieur Mathieu DEGRET,
Monsieur Ismaël BEN MOHA pour le CPAS de Schaerbeek,
Madame Stéphanie MILLET,
Madame Rosalie MOGENET,
Madame Merve Nur TUTAR,
Madame Tahani MADMAD (Observatrice)

Avant l'AG du 18 juin 2025 :

Conseil d'administration

Monsieur Guillaume LE MAYEUR, président
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier vice-président
Monsieur Nabil BOULAKHRIF, vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Madame Marie GERVAIS
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur François BAUDUIN
Monsieur Nicolas BOROUKHOFF pour RenovaS

Monsieur Quentin CHARON pour l'Union des Locataires
Monsieur Guillaume NYST
Monsieur Kevin LIKAJ pour le CPAS de Schaerbeek
Monsieur Thomas GILSON (Observateur)

Action du conseil d'administration

- » La supervision de l'organisation opérationnelle de l'Asbl ;
- » Le suivi de la gestion locative et financière ;
- » L'avenir et les perspectives de l'ASIS ;
- » L'évolution du parc immobilier ;
- » La gestion des logements sous bail emphytéotique ;
- » La gestion des logements de transit ;
- » La gestion d'un habitat intergénérationnel ;
- » La gestion d'un grand ensemble de logements (chaussée de Louvain) ;
- » La gestion du personnel ;
- » Le contrôle de la participation de l'ASIS au CQD ;
- » La politique en faveur des locataires.

Dates de réunion du CA

Le conseil d'administration s'est réuni, en 2025, le 5 mars, le 21 mai, le 18 juin, le 20 août, le 29 septembre, le 28 novembre (CA électronique) et le 18 décembre.

Gouvernance

Les statuts de l'asbl ASIS précisent à l'article 17 que :
Les administrateurs ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat. Celui-ci est exercé à titre gratuit.

Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA jusqu'au 18 juin 2025

Nom Prénom	Fonction	5/03/2025	21/05/25	18/06/2025 Avant l'AG
Guillaume LE MAYEUR	Président	Présent	Présent	Présent
Didier SCHIFFELEERS	Administrateur délégué	Représenté	Représenté	Représenté
Daniel FASTENAKEL	Premier vice-président	Présent	Présent	Présent
Nabil BOULAKHRIF	Vice-président	Représenté	Absent	Absent
François BAUDUIN		Présent	Présent	Présent
Saïd BENALLEL		Présent	Représenté	Présent
Nicolas BOROUKHOFF	RenovaS	Représenté	Présent	Représenté
Marie GERVAIS		Présente	Représentée	Présente
Guillaume NYST		Présent	Présent	Présent
Michel VAN ENGELAND		Présent	Présent	Représenté
Kevin LIKAJ	CPAS Schaerbeek	Absent	Absent	Absent
Quentin CHARON	Union des Locataires de Schaerbeek	Présent	Présent	Présent
Thomas GILSON	Observateur	Absent	Absent	Absent

Statistiques de présence à l'assemblée générale du 18/06/2025

Nom Prénom	Fonction	Présence
Membres existants		
Guillaume LE MAYEUR	Président	Présent
Didier SCHIFFELEERS	Administrateur délégué	Représenté
Daniel FASTENAKEL	Premier vice-président	Présent
Nabil BOULAKHRIF	Vice-président	Absent
François BAUDUIN		Présent
Saïd BENALLEL		Présent
Nicolas BOROUKHOFF	RenovaS	Représenté
Marie GERVAIS		Présente
Guillaume NYST		Présent
Michel VAN ENGELAND		Représenté
Kevin LIKAJ	CPAS Schaerbeek	Absent
Quentin CHARON	Union des Locataires de Schaerbeek	Présent
Thomas GILSON	Observateur	Absent
Thomas ERALY		Présent
Karima OURIAGHLI		Présente
Mamadou Saliou BAH		Représenté
Nouveaux membres		
Naïma BELKHATIR		Présente
Ismael BEN MOHA	CPAS Schaerbeek	Présent
Matthieu DEGREZ		Présent
Yavuz GORGUN		Excusé
Stéphanie MILLET		Présente
Rosalie MOGENET		Présente
Karine SERONT	FEBUL	Présente
Merve Nur TUTAR		Présent
Tahani MADMAD	Observatrice	Présente
Justine HARZE		Excusée

Bureau

Madame Naïma BELKHATIR, Présidente
 Madame Marie GERVAIS, administratrice déléguée
 Madame Karine SERONT, première vice-présidente
 Monsieur Yavuz GORGUN, deuxième vice-président

Le Bureau est chargé de l'administration journalière de l'asbl. Il se réunit pour préparer les réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

Dates de réunion du bureau

Le bureau s'est réuni, en 2025, le 26 février, le 14 mai, le 11 juin, le 13 août, le 22 septembre, le 23 octobre, le 28 novembre et le 11 décembre.

Assemblée Générale à partir du 18 juin 2025

Madame Naïma BELKHATIR, présidente,
 Monsieur Yavuz GORGUN, deuxième vice-président,
 Madame Marie GERVAIS, administratrice déléguée,
 Madame Karine SERONT pour la FEBUL,
 première vice-présidente
 Monsieur François BAUDUIN,
 Monsieur Nicolas BOROUKHOFF pour RenovaS,
 Monsieur Quentin CHARON pour l'Union des Locataires,
 Monsieur Mathieu DEGREZ,
 Monsieur Ismaël BEN MOHA pour le CPAS de Schaerbeek,
 Madame Stéphanie MILLET,
 Madame Rosalie MOGENET,
 Madame Merve Nur TUTAR,
 Madame Tahani MADMAD (Observatrice)
 Madame Justine Harzé, échevine du logement pour la Commune de Schaerbeek

Dates de réunion de l'AG

L'assemblée générale s'est réunie, en 2025, le 18 juin.

Autres : Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT)

En complément de l'immeuble situé rue Waelhem , construit par la Commune de Schaerbeek et spécifiquement dédié au logement de transit depuis juin 2010, d'autres immeubles ont été affectés à cette mission à partir du 25 septembre 2013 (voir infra). Le parc de logements de transit comprend ainsi un total de 15 logements.

La compétence d'attribution des logements à un public spécifique est exercée par le Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT), composé de représentants de la Commune, du CPAS et de l'ASIS en nombre égal.

La gestion technique et administrative de ces immeubles est confiée à l'ASIS, dans le cadre d'un contrat de location.

L'accompagnement social des ménages est assuré par la Cellule Logement du CPAS.

Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA à partir du 18 juin 2025

Nom Prénom	Fonction	18/06/2025 Après l'AG	20/08/2025	29/09/2025	28/11/2025 CA électronique	18/12/2025
Naïma BELKHATIR	Présidente	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente
Marie GERVAIS	Administratrice déléguée	Présente	Présente	Présente	Présente	Présente
Karine SERONT	Première vice-présidente	Présente	Excusée	Excusée	Excusée	Excusée
Yavuz GORGUN	Vice-président	Excusé	Présent	Présent	Présent	Excusé
François BAUDUIN		Présent	Représenté	Présent	Présent	Présent
Ismael BEN MOHA	CPAS Schaerbeek	Présent	Excusé	Présent	Présent	Représenté
Nicolas BOROUKHOFF	RenovaS	Représenté	Représenté	Présent	Présent	Présent
Quentin CHARON	Union des Locataires de Schaerbeek	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent
Matthieu DEGREZ		Présent	Présent	Représenté	Présent	Présent
Stéphanie MILLET		Présente	Présente	Présente	Présente	Présente
Rosalie MOGENET		Présente	Présente	Représentée	Présente	Présente
Merve Nur TUTAR		Présent	Présent	Présent	Présent	Excusé
Tahani MADMAD	Observatrice	Présente	Présente	Présente	Présente	Excusée

Le Comité de Coordination des Logements de Transit se réunit soit en présentiel (en principe le troisième mercredi du mois), soit par voie électronique.

À ce titre, il :

- » veille au respect des conventions signées ;
- » statue sur les demandes de prolongation de l'hébergement temporaire ;
- » décide, le cas échéant, de l'introduction d'actions judiciaires en cas de non-respect des obligations par l'occupant ;
- » examine et valide les nouvelles attributions.

Le CCLT est composé comme suit :

- » 3 représentants de la Commune (2 effectifs et 1 suppléant) ;
- » 3 représentants du CPAS (2 effectifs et 1 suppléant) ;

2 représentants de l'ASIS
(1 effectif et 1 suppléant).

1.3. Conventions et partenariats

1.3.1. Convention avec le CPAS de Schaerbeek

Le partenariat avec le CPAS de Schaerbeek constitue un élément important du fonctionnement de l'ASIS. L'ancrage local et le travail de proximité mené par les assistants sociaux représentent un appui essentiel, tant pour le suivi des locataires que pour l'accompagnement des ménages en difficulté. L'expertise des équipes du CPAS, combinée à une volonté commune de favoriser l'accès et le maintien dans le logement, contribue pleinement aux missions sociales de l'ASIS. Ce partenariat est notamment renforcé par le dispositif des logements de transit, organisé dans le cadre du Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT).

La cellule logement

Depuis septembre 2004, le CPAS de Schaerbeek dispose d'une Cellule Logement chargée de répondre aux besoins croissants en matière d'accès au logement.

Dès sa création, cette cellule a développé une collaboration étroite avec l'ASIS. Dans ce cadre,

des logements de transit sont mis à disposition par l'ASIS pour des ménages orientés par le CPAS, tandis que la Cellule Logement en assure l'accompagnement social.

En situation d'extrême urgence, certains candidats locataires suivis par le CPAS peuvent également être orientés vers ce dispositif, permettant une réponse rapide à des situations particulièrement précaires.

La cellule I.S.P.

Le CPAS soutient également les activités de l'ASIS par la mise à disposition de travailleurs dans le cadre de contrats « Article 60 ». Ces collaborateurs contribuent principalement au fonctionnement de la régie technique, généralement à hauteur de plusieurs ouvriers, mais peuvent également occuper des fonctions administratives, en fonction des besoins.

Toutefois, le recrutement de profils techniques reste un défi important, dans un contexte où la demande sur le marché

de l'emploi dépasse largement l'offre disponible. Afin de répondre à ces difficultés, l'ASIS a élargi ses collaborations à d'autres CPAS de la Région bruxelloise, renforçant ainsi sa capacité à constituer et maintenir une équipe technique opérationnelle.

Associations assurant le suivi des locataires

L'accès au logement et la réinsertion sociale des publics fragilisés constituent des priorités essentielles pour l'ASIS.

Afin de répondre de manière adaptée aux besoins spécifiques de certains locataires, notre asbl s'appuie sur un réseau de partenaires qui assurent leur accompagnement social.

En 2025, plusieurs collaborations ont été poursuivies, tandis que de nouveaux partenaires ont été intégrés, permettant d'élargir les possibilités d'accès au logement et de renforcer la qualité de l'accompagnement proposé.



Association généraliste

Union des Locataires de Schaerbeek	ULS	Re-logement des ménages à faibles revenus (de l'isolé sans enfant au couple avec enfants) - Suivis des ménages relogés par l'ULS. Premier accueil en droits et devoirs des locataires et propriétaires. Revendication du droit au logement en collaboration avec d'autres associations de locataires
------------------------------------	-----	--

Associations spécialisées

Femmes en situation de précarité

Maison Rue Verte		Maison d'accueil pour femmes seules ou avec enfant(s), accompagnement de personnes concernées par les problématiques liées au mariage et aux violences conjugales
ANGELA D.		<i>Hébergement d'urgence pour des femmes qui vivent des situations spécifiques liées à leur genre: situation de violence conjugale et/ ou intrafamiliale, dettes et précarité féminine, isolement social, monoparentalité etc.</i>

Familles en difficultés

Un Toit à Soi (Les Petits Riens)	UTAS	Dans le cadre du travail des Petits Riens, « Un Toit à Soi » assure le suivi post-hébergement temporaire. Le but est d'aider au mieux les anciens résidents à concevoir, réaliser et faire durer leur projet d'installation en logement.
Ilôt		Dans la lutte contre le sans-abrisme l'Ilôt développe son action autour de cinq axes de travail : accueil d'urgence, hébergement temporaire, logement, formation & emploi et santé alimentaire.
CASA HESTIA		<i>Maison d'accueil pour familles nombreuses, sans-abri ou en perte de logement, avec pour mission de trouver une solution de sortie et un suivi post-hébergement avec les familles</i>

Jeunes en situation de précarité

HOPE		L'asbl HOPE est une association avec l'objectif spécifique d'aider des jeunes en précarité ou en décrochage ou en difficulté par trois axes d'action : • L'engagement dans un projet d'études ou un parcours de formation • L'accès à un logement abordable • L'accompagnement en groupe et le coaching individuel Il s'agit d'une asbl jeune, avec un ancrage Schaerbeekois, et constitué par des jeunes enthousiastes.
MENTOR ESCALES		<i>Mentor-Escale accompagne les MENA à leur sortie des centres d'accueil, au moment où ils entament leur intégration en Belgique, pour trouver un logement, aller à l'école, se nourrir, se vêtir et trouver leur place dans la société belge sans parents pour les soutenir.</i>
MAISON BABEL		<i>Accompagne des mineur-e-s étranger-ère-s non-accompagné-e-s (MENA) et ex-MENA désirant réaliser un projet de vie et s'installer de manière autonome à Bruxelles.</i>

Personnes en réinsertion

Réseau de Prévention à la Récidive	RePR	Dispositif du Programme de Prévention Urbaine : Accompagnement personnalisé des détenus en vue d'établir leur projet de réinsertion
Infirmiers de Rue	IDR	Organisation psycho-médico-sociale qui s'efforce de sortir durablement des personnes sans abri de la rue, en se concentrant en priorité sur les plus vulnérables en termes de santé.
CHEVREFEUILLE		<i>Chèvrefeuille accueille des mères ou futures mères âgées de 15 ans minimum et accompagnées d'enfants de moins de 7 ans. Cette dernière limite peut toutefois être dépassée pour ne pas séparer une fratrie. La limite est malgré tout maintenue majoritairement pour garder la spécificité d'accueil des très jeunes enfants et maintenir la différence entre les enfants plus âgés et les mamans les plus jeunes.</i>

Personnes en difficultés de santé ou handicap

Lhiving		Accompagnement psychosocial et administratif sur mesure pour les personnes atteintes d'une maladie chronique/sévère et leur famille vivant dans une situation précaire.
Centre d'Aide pour la Santé Mentale en Milieu Urbain		Contribuer au trajet de soins de personnes présentant des pathologies psychiatriques complexes, faisant ou non l'objet de mesures judiciaires, en proposant un logement et un accompagnement en habitation protégée.
DUNE		Le public concerné se compose de personnes (ex-)usagères de drogues en situation de précarité et d'exclusion sociale. La plupart sont sans abri ou sans logement, certaines tentent de se maintenir en logement, souvent précaire ou inadéquat. Leurs services soutiennent ces personnes afin qu'elles puissent recouvrir leurs droits : bénéficier d'une couverture médicale, d'une situation administrative stable, accéder à un revenu officiel, retrouver une vie sociale active, etc. DUNE œuvre activement au maintien de leur dignité. Suite à une série de constats alarmants, ils accordent une attention particulière aux femmes.

L'ASIS a poursuivi, en 2025, les collaborations liées aux projets novateurs :

- » La Maison des Griottes (pour lequel un partenariat est établi avec l'asbl Seniors@Home)
- » Riga - Solidaire et Inclusif (pour lequel un partenariat est établi avec l'asbl Riga)
- » ASIS et RenovaS, dans le cadre des contrats de quartier, afin de reloger les locataires des immeubles objets de projets de rénovation.

I.3.2. Convention de partenariat interne

Depuis fin 2016, l'ASBL RenovaS et l'ASIS ont développé une collaboration structurelle, permettant à l'ASIS de bénéficier, lorsque nécessaire, de compétences techniques complémentaires à celles disponibles en interne.

Initialement mobilisée de manière régulière dans le cadre des visites de biens proposés par des propriétaires privés, cette collaboration a progressivement évolué. Les visites en amont de nouvelles prises en gestion sont désormais

majoritairement assurées en interne par la personne en charge de la prospection.

L'intervention de RenovaS se concentre aujourd'hui davantage sur des situations techniques spécifiques, notamment l'accompagnement de chantiers de rénovation complexes ou le suivi de bâtiments à haute performance énergétique (BHPE).

L'expertise de RenovaS, en particulier en matière de réglementation urbanistique et de performance énergétique, constitue dans ce cadre un appui ciblé et précieux pour l'ASIS.

Par ailleurs, la demande croissante des propriétaires en matière d'amélioration énergétique des logements, en vue de répondre aux exigences PEB régionales, renforce l'importance de ce partenariat, qui permet à l'ASIS de disposer d'un soutien technique adapté pour la mise en œuvre de projets de rénovation plus exigeants.

EXTRAIT RAPPORT ANNUEL 2025 RENOVAS « ASIS-A : LES MISSIONS »

Le projet ASIS-A a débuté en 2017 dans le cadre d'un accord de collaboration entre l'ASIS |Agence schaerbeekoise immobilière sociale, la Commune de Schaerbeek et RenovaS : le conseil en rénovation fournit une assistance technique à l'ASIS dans la gestion de son parc locatif. L'ASIS assure non seulement la mise en location de logements appartenant principalement à des propriétaires privés, mais également la gestion de bâtiments en emphytéose que la Commune de Schaerbeek lui confie pour des périodes allant de 15 à 99 ans. Depuis 2018, un partenariat, adapté aux besoins de l'ASIS, a été formalisé. Ce projet est principalement suivi par deux conseillères en rénovation de l'équipe. Dans certains cas, un lien est fait avec la conseillère logement via le partenariat social ou le projet BHPE

LOGEMENTS COMMUNAUX

« Assister l'ASIS dans la gestion technique des logements communaux qui lui ont été confiés en emphytéose lorsqu'elle soulève des questions relevant de la compétence d'un-e architecte. »

Ce volet concerne à ce jour 13 bâtiments, soit 37 logements, confiés en emphytéose. La majorité de ces logements (9 bâtiments pour un total de 23 logements) ont été construits ces dix dernières années et conçus à HPE | haute performance énergétique. RenovaS a développé une palette d'outils pour la bonne gestion des bâtiments HPE à l'attention de l'équipe technique de l'ASIS, qui s'avère peu familiarisée à ce dispositif.

Pour ce faire, l'équipe du CR | Conseil en rénovation effectue :

- » la visite du bâtiment et des logements, qui donne lieu à un rapport sur les problèmes rencontrés ;
- » la consultation du DIU | dossier d'intervention ultérieure pour l'ASIS et la rédaction d'une table des matières didactique mise à jour ;
- » la consultation du DIU (dossier d'intervention ultérieure) pour l'ASIS et la rédaction d'une table des matières didactique mise à jour
- » la liste des équipements techniques encore sous garantie ;
- » la formation de l'équipe technique de l'ASIS au fonctionnement général des techniques du bâtiment : isolation, étanchéité à l'air, ventilation, chauffage, panneaux solaires, récupération de l'eau de pluie, ...
- » un plan d'entretien technique à suivre en fonction du DIU : fréquence des entretiens et du remplacement de pièces ;
- » une liste d'entreprises spécialisées (VMC, chauffage, panneaux thermiques) qui ont installé les équipements et/ou qui sont intervenues pour l'entretien ou des travaux ;
- » une liste de bons réflexes pour les techniciens lors de la visite d'un logement : thermostat, température intérieure, état des bouches de ventilation, ...

- » une fiche de bonnes habitudes à avoir pour occuper son logement en tant que locataire ;
- » une assistance de l'équipe technique de l'ASIS pour le suivi des interventions dans ces bâtiments.

Cette palette d'outils est reprise dans des aide-mémoires rédigés à l'attention du personnel technique de l'ASIS.

D'autre part, certains de ces immeubles ont fait l'objet d'un suivi accru en raison de problèmes techniques nécessitant l'accompagnement de RenovaS : visites techniques, rapports de visite, contacts avec les entreprises... Lorsque la responsabilité de l'entreprise est engagée, la cellule technique de RenovaS est sollicitée.

Lors de ces visites, l'équipe du CR en profite pour vérifier le bon fonctionnement du logement et rappeler certains points d'attention tant aux locataires qu'aux gestionnaires : bonne fermeture des châssis, remplacement des filtres, fonctionnement du thermostat, de la ventilation, nettoyage de la hotte... Des visites plus systématiques de chaque bâtiment sont mises en place pour assurer le suivi des remarques, en accordant une attention particulière aux bâtiments plus récents encore couverts par la garantie décennale.

Depuis 2023, le CR/CL s'engage activement dans la sensibilisation et la formation continue de l'ensemble de l'équipe de l'ASIS. L'objectif est de lui apporter une compréhension approfondie des bâtiments à haute performance énergétique et des bonnes pratiques associées : les grands concepts des bâtiments HPE, les questions d'entretien, les points d'attention lors des visites à domicile, mais aussi les conseils d'usage à adresser aux locataires.



Bâtiment HPE communal confié en emphytéose à l'ASIS.

LOGEMENTS PRIVÉS

« Conseiller et accompagner les propriétaires privés, ayant ou étant sur le point de conventionner avec l'ASIS. »

L'ASIS a sollicité l'intervention du CR pour 77 logements privés en 2025. Les propriétaires sont soit sous contrat avec l'ASIS et envisagent des travaux de rénovation, soit intéressé-es par la gestion en AIS. Le CR visite les biens et établit un rapport détaillé de leur état général, leur situation urbanistique et leur conformité aux divers règlements. Enfin, il établit un relevé des travaux obligatoires et recommandés en vue d'améliorer l'état du parc locatif et d'en standardiser les conditions d'habitabilité. Un estimatif des primes éligibles est également joint au rapport lorsque les conditions le permettent. Les rapports sont destinés à l'ASIS, qui peut les transmettre en tout ou en partie aux propriétaires.

Pour assister les propriétaires dans leur décision de rénovation et de mise en gestion en AIS, une estimation des travaux peut être fournie par le CR, à la demande. Cela leur permet d'évaluer l'investissement à prévoir pour améliorer le bien et d'envisager divers scénarios.

Dès que la convention avec l'ASIS est établie, les propriétaires sont accompagné-es dans leur projet de rénovation allant de l'analyse de devis aux conseils sur chantier. Le suivi d'un logement privé peut contenir l'une ou plusieurs de ces étapes :

- » une visite préalable et le relevé des problèmes soulevés par les locataires ;
- » la liste des travaux à assurer pour la sécurité et le confort des habitant-es ;
- » l'analyse urbanistique de la rénovation envisagée ;
- » l'analyse de devis et contacts avec les entreprises ;
- » l'estimation des primes, le cas échéant ;
- » la rencontre avec le propriétaire pour présenter les différents devis et décider du plus probant ;
- » l'explication des démarches à suivre pour rénover et des conséquences de travaux sur la vie des locataires qui occuperont le logement pendant le chantier ;
- » les visites de chantiers ;
- » Le suivi du dossier des primes, le cas échéant.



Façade arrière, avant les travaux.

UN IMMEUBLE DE RAPPORT À RÉNOVER

Sur demande de l'ASIS, le CR a visité un logement souffrant d'infiltrations provenant de la toiture et de la façade arrière. L'appartement est au dernier étage d'un immeuble de rapport contenant 2 logements en gestion à l'ASIS. La visite a permis également de vérifier la mise en conformité aux nouvelles normes au Code du Logement bruxellois entrant en vigueur en 2026.

Il est donc recommandé de réaliser des travaux sur l'enveloppe du bâtiment pour résoudre les problèmes liés aux infiltrations (remplacement partiel de la toiture, rive et isolation de la façade arrière), mais aussi d'autres interventions liées au Code du Logement.

Le contexte exigu du bâtiment, accolé à plusieurs parcelles, complique les interventions. Les démarches auprès des voisin-es, la formalisation des accords et la coordination avec l'entrepreneur nécessitent un investissement de temps non négligeable.

Ce type de dossier implique un accompagnement complet des propriétaires. À ce jour, les travaux ont démarré et le logement devrait être assaini dès 2026.

ASIS-A EN QUELQUES CHIFFRES

Depuis le début du projet ASIS-A en 2017, près de 650 logements ont reçu une intervention du CR. Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des adresses sur lesquelles une intervention du CR a eu lieu en 2025.

ADRESSE	COMMUNE	BAILLEUR-ERESSE	BHPE	Nombre de logements
Agriculture (rue de l')	1030 Schaerbeek	Commune	oui	3
Artan (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Bossaerts (rue François)	1030 Schaerbeek	Commune	oui	2
Conscience (avenue Henri)	1140 Evere	Privé	-	7
Dailly (avenue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Dejase (avenue Docteur)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Devreese (rue Godefroid)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Diamant (avenue du)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Foch (avenue Maréchal)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Gaucheret (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Gramme (Zénobe avenue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Haecht (chaussée de)	1030 Schaerbeek	CPAS	-	1
Haecht (chaussée de)	1030 Schaerbeek	Privé	-	4
Haecht (chaussée de)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	-	4
Huberti (rue Gustave)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Josaphat (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Lambotte (rue Docteur Élie)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Lambotte (rue Docteur Élie)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Liedts (rue)	1030 Schaerbeek	CPAS	oui	1
Linné (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Linné (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
L'Olivier (Petite rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Masui (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	oui	15
Pavillon (rue du)	1030 Schaerbeek	Privé	oui	1
Pavillon (rue du)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Portaels (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Portaels (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	5
Poste (rue de la)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Poste (rue de la)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	-	1
Prairie (rue de la)	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Privé	-	3
Prairie (rue de la)	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Privé	-	3
Princesse Élisabeth (avenue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	-	5
Reine (place de la)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Rogier (avenue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1

ADRESSE	COMMUNE	BAILLEUR-ERESSE	BHPE	Nombre de logements
Roodebeek (avenue de)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Roos (rue Max)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Royale Sainte-Marie (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Sander Pierron (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Séverin (rue Fernand)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Suffrage Universel (avenue du)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Teniers (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Tilleul (rue du)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Van Camp (rue Joseph)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Van Perck (rue Willebrord)	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Privé	-	1
Vandeveldt (rue Richard)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Vandeweyer (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Vandeweyer (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Waelhem (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	3
TOTAL LOGEMENTS				105
TOTAL ADRESSES				48

SUR LES 105 LOGEMENTS

TYPE DE CONVENTION	Bailleurs privés	77
	Commune emphytéose	28
TYPES DE TRAVAUX / CONSTRUCTION	HPE	46
	Rénovation	59
TYPES DE LOGEMENTS VISITÉS	Privés, Commune et CPAS	77
	Emphytéose : problème technique 21	28
	Non visités	24

LOGEMENTS COMMUNAUX

Les logements communaux confiés en emphytéose (28 logements sur 105 en 2025) ne sont pas les plus représentés mais nécessitent un suivi plus rigoureux car l'ASIS a en charge toute la gestion technique.

Les visites sont effectuées lorsqu'un dysfonctionnement technique est détecté ou dans le cadre des visites annuelles. C'est souvent l'occasion d'apporter aux occupant-es quelques explications au sujet des installations techniques plus complexes. Au fil des années, certains de ces logements ont pu bénéficier en amont d'un accompagnement grâce au projet BHPE, mais il est toujours intéressant de rappeler certains principes aux habitant-es et surtout de vérifier le bon entretien des techniques mises en oeuvre. 21 logements en emphytéose ont fait l'objet d'une visite en 2025.

SUR LES 48 ADRESSES

TYPES D'ACTION / CONTACT	Visites techniques - privés	43
	Visites techniques - emphytéose	13
	Visites candidat-es propriétaires	13
	Rapports de visites	28
	Suivis techniques	44
	Suivis urbanistiques	17
	Suivis primes	5

Un planning est mis en place dès le début de l'année afin que chaque logement en emphytéose soit visité durant l'année. La priorité est donnée aux bâtiments présentant des plaintes de locataires et aux constructions les plus récentes, encore sous garantie décennale.

LOGEMENTS PRIVÉS

Les logements hors emphytéose sont principalement confiés via des propriétaires privés, mais également une minorité via la Commune et le CPAS. Ils représentent la majorité du suivi (77 logements sur 105 en 2025). Les actions sont variées.

Deux catégories de suivis se distinguent :

Les suivis de candidat-es propriétaires :

Il s'agit d'une première visite pour un contrôle de conformité avant la prise en gestion. Une baisse progressive de ce type de visites est observée depuis 2022.

Cette évolution permet de dégager du temps pour les dossiers nécessitant un accompagnement plus particulier. Elle s'explique par :

- » l'autonomie de l'ASIS vis-à-vis des visites de logements ne requérant pas de compétences techniques ;
- » la diminution de candidat-es finalement volontaires, expliquée entre autres, d'après l'ASIS, par la hausse des loyers sur le marché classique. Cette hausse accentue l'écart entre les loyers fixés par les AIS et ceux du marché privé, rendant moins attractive la mise en location via un dispositif AIS ;
- » l'arrêt des primes à la rénovation en 2025, qui était auparavant un fort incitant vu la majoration octroyée aux logements confiés aux AIS.

Les suivis techniques d'immeubles déjà en gestion par l'ASIS :

Il s'agit de visites pour faire le point sur les travaux prioritaires. S'ensuivent, selon les besoins, une assistance du CR à la recherche d'entreprises, une analyse de devis et un suivi de chantier. Le nombre de suivis et visites techniques augmente significativement depuis 2022.

Le bâti bruxellois étant ancien, les problèmes techniques les plus courants sont souvent liés à la vétusté de l'enveloppe (façade, châssis et toiture) et des installations (plomberie, égouttage, électricité). En outre, le phénomène de condensation est couramment rencontré et nécessite de mener une réflexion globale sur la rénovation du bâtiment : isolation, ventilation, étanchéité... Mais aussi une sensibilisation à l'usage du logement auprès des locataires : aération, chauffage et régulation.

Contrairement aux années précédentes, l'arrêt des primes RENOLUTION a fortement ralenti l'engouement connu en 2024 pour la rénovation énergétique.

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

Une réunion mensuelle est organisée pour maintenir une bonne coordination entre l'ASIS et RenovaS :

faire le point sur les dossiers en cours, les visites effectuées et à faire, tant pour les logements privés que

communaux.

En septembre 2025, une réunion d'évaluation du projet ASIS-A a mis en évidence la nécessité d'améliorer les modalités de suivi des remarques formulées lors des visites. En 2026, un outil de partage des suivis entre l'ASIS et RenovaS sera développé et testé en cours d'année afin de répondre à cet objectif.

Pour les bâtiments privés, l'objectif principal reste d'accompagner davantage les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Ce service proposé est une réelle plus-value qui répond à la crainte de perdre les propriétaires désintéressés par les AIS car confrontés à d'importants investissements financiers pour les mises aux normes.

En 2025, la majorité des suivis et visites concernaient des suivis techniques de logements privés déjà dans le parc de l'ASIS. Ce type de suivi exige davantage de temps en raison de la multitude d'interventions nécessaires : visites, estimations, analyses de devis, suivi des travaux et échanges avec les divers-es intervenant-es.

La motivation des propriétaires à améliorer l'état et la performance de leurs biens reste d'actualité, en particulier suite aux nouvelles mesures du CoBrACE. Toutefois, la suppression des primes RENOLUTION en 2025 rend la mise en oeuvre des travaux plus compliquée. Il est donc essentiel de maintenir la possibilité pour les propriétaires de bénéficier d'un suivi complet de leurs projets de rénovation par l'équipe du CR, en tant qu'incitation.

En ce qui concerne le suivi des bâtiments communaux en emphytéose, les visites annuelles ont encore démontré leur intérêt en 2025 : elles permettent de relever des dysfonctionnements non signalés par les locataires ou encore de vérifier le bon déroulement de la maintenance des installations techniques. Le planning pour 2026 sera établi dès janvier.

À la demande de l'ASIS, un nouveau temps de formation sur mesure devra être programmé pour son équipe en 2026. Il sera ajusté aux besoins actuels et permettra de former les nouveaux-elles travailleur-euses.

En conclusion, dans un contexte bruxellois où se loger décemment devient de plus en plus compliqué, le projet ASIS-A garde tout son sens. Ces dernières années, les suivis se complexifient : augmentation du parc, vieillissement du bâti existant, suspension des aides financières, pression liée aux travaux d'amélioration énergétique, modification du Code bruxellois du Logement, gestion des bâtiments HPE et de leur maintenance... Il est donc essentiel de renforcer le partenariat par des améliorations méthodologiques, objectif qui sera poursuivi en 2026.



1.3.3. Conventions de partenariat externe

FedAIS :

L'« Association des Agences Immobilières Sociales de Bruxelles-Capitale » est née fin 2000. Les AIS ont organisé des rencontres à échéance mensuelle afin de s'échanger informations, expériences, méthodes de travail, difficultés de fonctionnement.

En 2004, vu l'importance croissante de son rôle, l'association des AIS a décidé d'officialiser son existence en créant une fédération sous statut juridique d'asbl.

L'association FedAIS a pour buts principaux :

- » la défense des intérêts des Agences Immobilières Sociales (AIS) membres dans le respect des spécificités de chacune de celles-ci ;
- » la promotion et le développement des AIS membres, l'organisation de campagnes publicitaires ;
- » le développement de la collaboration entre AIS notamment par l'échange de pratiques et d'expériences ;
- » la création et le développement de services en faveur des AIS notamment dans les domaines juridiques, techniques et de la formation ;
- » la représentation externe des AIS auprès des pouvoirs publics ou de tout autre interlocuteur dans le respect des orientations ou décisions prises par l'Assemblée Générale.

L'équipe de l'ASIS participe avec régularité et enthousiasme aux différents groupes de travail et formations organisés par la Fedais, et sa direction fait partie du CA de celle-ci.

1.4. Autres activités

1.4.1. Les Contrats de Quartiers Durables

L'ASIS et RenovaS collaborent de longue date, notamment dans le cadre des projets R+ développés au sein des différents contrats de quartiers durables sur le territoire de la commune de Schaerbeek (CQD Coteaux-Josaphat, Pogge, Stephenson et, actuellement, Petite Colline).

Ces projets visent à offrir un accompagnement complet aux propriétaires rencontrant des difficultés dans la gestion ou l'entretien de leurs biens (bâtiments fortement dégradés, inoccupés, surdivisés ou en infraction urbanistique). L'intervention couvre l'ensemble du processus de rénovation : financement, maîtrise d'ouvrage, désignation d'un bureau d'étude, obtention des permis d'urbanisme, élaboration des cahiers des charges, sélection des entreprises et suivi des chantiers.

En contrepartie, le propriétaire confie son immeuble en gestion à l'ASIS pour une durée minimale de 15 ans. Le financement des travaux est assuré via un crédit contracté par l'ASIS pour le compte du propriétaire, bénéficiant d'une garantie communale. Le remboursement s'effectue par prélèvement sur les loyers, complété par les aides disponibles. Les honoraires des bureaux d'étude sont, quant à eux, couverts par les subsides liés aux contrats de quartier.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'ASIS, en collaboration étroite avec RenovaS et les bureaux d'étude. RenovaS intervient notamment en amont pour la prospection, l'élaboration des premières estimations techniques et financières, ainsi que dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Ce dispositif a déjà permis la création de plus d'une trentaine de logements de qualité, répondant aux exigences du RRU et de l'arrêté AIS, offrant des surfaces adaptées et intégrant des performances énergétiques élevées.

En 2025, plusieurs projets ont connu des avancées significatives. Le projet De Locht a été finalisé, avec la mise en location, en mars 2025, d'un appartement deux chambres. Le projet Brabant, comprenant trois logements d'une chambre, a poursuivi son instruction au niveau du permis d'urbanisme. À l'inverse, le projet Linné a dû être abandonné en avril 2025, à la suite d'un refus de permis, les conditions de relance étant incompatibles avec le calendrier du CQD Petite Colline. Enfin, des discussions ont été entamées avec un propriétaire dans le cadre du projet Royale Sainte-Marie.

1.4.2. Palais – évolution du projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

Le projet intergénérationnel développé dans le bâtiment situé rue des Palais , en partenariat avec le Centre familial de Bruxelles, est aujourd'hui arrivé à son terme.

Le bâtiment a été racheté par FairGround Bruxelles et fera l'objet d'une transformation complète. Un permis a été introduit début 2025 en vue de la réalisation de logements de haute qualité et à haute performance énergétique. À l'issue des travaux, les logements resteront intégrés dans le parc géré par l'ASIS.

1.5. Les événements phares de 2025

Nouveau Conseil d'Administration

L'année 2025 a également été marquée par le renouvellement du Conseil d'administration.

Ce changement s'inscrit dans la continuité du travail mené ces dernières années, avec un bilan très positif pour le précédent CA. Sous son impulsion, l'ASIS a connu une croissance significative de son parc de logements, atteignant les objectifs fixés en début de législature, tout en concrétisant des projets structurants comme l'acquisition de son siège social.

Le nouveau Conseil d'administration s'inscrit dans cette dynamique, avec la volonté de poursuivre le développement de l'ASIS en restant attentif aux besoins des ménages les plus précarisés. Il entend mettre l'accent sur l'accès à des logements de qualité, dans une approche à la fois humaine et responsable. Il se distingue également par une attention particulière portée à l'équipe et par un soutien actif au travail mené au quotidien.

Pose de la première pierre à Britsiers

En août 2025, l'ASIS a participé à la pose symbolique de la première pierre du projet de redéveloppement situé avenue Britsiers à Schaerbeek.

Cet événement marque une étape importante dans la transformation d'un ancien site commercial en un ensemble urbain mixte et durable.



Le projet prévoit notamment la création de 49 logements qui seront confiés à l'ASIS pour une mise en location au printemps 2026. Il contribue de manière significative au développement du parc de logements gérés par l'association, en réponse aux besoins croissants en logements accessibles et super qualitatifs.

Cette inauguration s'est tenue en présence de nombreux partenaires ainsi que de l'ancien et de la nouvelle présidente du Conseil d'administration, illustrant à la fois la continuité et le renouvellement de l'ASIS.

Au-delà de son ampleur, le projet se distingue par la qualité des logements et son attention portée aux enjeux environnementaux. Pour l'ASIS, il s'agit d'une opportunité importante de participer à un développement urbain ambitieux, au service des ménages schaerbeekois.

Teambuildings



En 2025, deux journées d'équipe ont été organisées, offrant à l'ensemble des collaborateurs des moments privilégiés de cohésion, de réflexion et de respiration en dehors du cadre habituel de travail.

La première journée, organisée au printemps, était consacrée à la communication et aux dynamiques relationnelles. À travers des exercices ludiques, l'équipe a pu explorer les différents styles de communication et mieux comprendre les modes de fonctionnement de chacun. Cette approche a permis de renforcer la qualité des échanges et de favoriser une meilleure collaboration au quotidien. La journée s'est poursuivie

par une promenade jusqu'au parc Josaphat, offrant un moment de déconnexion et une redécouverte de la nature au cœur de l'environnement urbain.

La seconde journée, organisée en novembre, a mis l'accent sur l'intelligence collective et le développement des soft skills, notamment à travers des exercices inspirés de l'improvisation théâtrale. Ces activités ont permis de travailler la communication, l'écoute, la créativité et la capacité d'adaptation, dans une ambiance à la fois dynamique et conviviale.

Ces deux journées ont contribué à renforcer la cohésion d'équipe, à soutenir la collaboration et à offrir des temps de recul essentiels dans un contexte professionnel exigeant.

1.6. Les formations du personnel

Chaque membre de l'ASIS a la possibilité de suivre des formations spécifiques, en lien avec ses fonctions et validées en concertation avec la direction. Ces formations peuvent porter sur des thématiques variées telles que le tutorat et l'accompagnement de stagiaires, l'utilisation avancée d'outils informatiques comme Excel, ou encore la gestion des émotions.

Au-delà de l'acquisition de nouvelles compétences, ces formations participent activement à la valorisation des collaborateurs, renforcent la cohésion d'équipe, favorisent le partage d'expériences et soutiennent une dynamique de progression continue. Elles contribuent ainsi de manière concrète à l'efficacité et à la qualité du travail au sein de notre asbl.

GESTION FINANCIÈRE DE L'ASIS

2.1. Analyse générale du bilan 2025

Situation patrimoniale	2025	2024	2023	
Total Bilan	6 606 705	6.127.341	4.969.001	Actif/Passif
Actifs Immobilisés	4 082 517	3.908.326	2.951.448	Actifs bilan
Actifs circulants	2 524 188	2.219.014	2.017.553	Actif bilan
Fonds social	2 140 444	2.022.145	1.393.188	Passif bilan
Provisions	658 337	587.947	487.716	Passif bilan
Dettes	3 807 924	3.517.249	3.088.096	Passif bilan

En dehors de l'aménagement du siège social, l'essentiel des mouvements bilantaires (hors provisions et actifs circulants) sont en lien avec les contrats de quartier durable et leur schéma de comptabilisation.

2.2. Analyse générale du compte de résultat 2025

	2025	2024	2023	
Chiffre d'affaires	3 683 362	3.183.690	2.893.262	Comptes 70
Total subsides	2 036 854	1.958.960	1.707.216	Comptes 73
Approv. marchandises services/biens divers	-4 557 906	-4.030.607	-3.684.809	Comptes 60/61
Frais de personnel	-911 795	-953.004	-812.778	Comptes 62
Amortissements	-212 574	-203.327	-88.676	Comptes 63
Prov.et réd. valeurs	52 782	-3.431	20.813	Comptes 63
Autres prod./charges	-22 739	28.308	-16.118	Comptes 74/64
Produits/charges financiers	-45 433	-18.807	-20.118	Comptes 75/65
Charges/produits non récurrents	-12 068	7.514	42.596	Comptes 76/66
Résultat exercice	10 483	-30.702	41.388	

Le bilan 2025 se clôture avec un résultat de 10.483, en ligne avec le budget approuvé.

Quelques éléments significatifs à relever incluent :

- » La régularisation du subside de l'année N-1, prise en charge dans le bilan 2025, est de 74.238,62 €
- » La provision de 50.000€ pour couvrir la réduction prévisible du subside de l'année N-1, réalisée en 2024, n'est pas mobilisée, et reste utilisable dans le futur
- » Amortissements pour le siège social : première année d'amortissement complet
- » Un montant de 211.469,66 € de travaux extérieurs propriétaires réalisés

- » Un total de vide locatif à 0.34 % des loyers propriétaires, malgré un nombre important d'attributions
- » Pour ce qui concerne le suivi et les frais RH, l'année 2025 n'a pas vu de situations exceptionnelles.

2.3. Croissance du parc et stratégie budgétaire

Croissance du parc

Le parc des logements géré a eu une croissance importante pour 2025. La situation arrêtée au 30/09/2025 (qui est la base pour le calcul du subside 2026) présente une augmentation exceptionnelle de 76 unités :

- » D'un côté le chantier de l'immeuble Britsiers 38 / Haecht 570 (49 logements en phase d'achèvement) est l'aboutissement d'un projet en partenariat entre ASIS et Redevco démarré il y a plusieurs années ;
- » D'autre côté des contrats pour 29 nouveaux logements ont été signés, principalement avec des petits propriétaires privés ;
- » Deux logements sont sortis du parc.

Mécanisme de dotation régionale

A partir de l'exercice 2024, la méthode de calcul de la dotation régionale a été modifiée, suivant la structure déterminée par le nouvel arrêté du 14 mars 2024 régissant les AIS.

Trois facteurs principaux sont modifiés par la nouvelle méthode de calcul :

- » le complément de subside pour les grands logements ;
- » la diminution du one-shot ;
- » la majoration de subside pour les logements occupés par des publics spécifiques valorisant les convention de collaboration avec les Services Sociaux Partenaires.

Le montant de la dotation 2025 (calculée sur base du listing des logements arrêté au 30/09/2024) se décompose essentiellement en deux postes :

- » Une partie structurelle, incluant une partie forfaitaire et une partie variable (mais stable) en fonction des caractéristiques du parc de logements et des locataires ;
- » Une partie ponctuelle correspondant à un « one-shot » accordé pour chaque nouveau logement. Pour le subside 2025, ce one shot correspond à 14.618,30 €.

Projections 2026

- » Le budget ajusté 2026 confirme le déficit attendu de l'ordre 5k€ ;
- » Une provision pour non-éligibilité subside (année N) de 50k€ créée au CR et des fonds affectés pour couvrir le déficit sans entamer les fonds affectés RH et travaux du siège social ;
- » Subside régional 2026 en augmentation, mais avec 80k€ de one-shot (non structurels).

Budget provisionnel 2025	AJU25	INI26	AJU26
Total charges classiques	-4 931 637	-5 688 216	-5 856 861
Total produits classiques	4 918 738	5 683 922	5 851 436
Sous-total	-12 899	-4 294	-5 425
Décomptes	-585.500	-640 000	-746 000
Provisions	585.500	640 000	746 000
Sous-total	0	0	0
Résultat budgétaire	-12 899	-4 294	-5 425

Points d'attention

- » Nécessité d'améliorer la gestion et le suivi des décomptes de charges ;
- » Incertitude concernant le subside communal ;
- » Nécessité de faire évoluer l'équipe pour répondre aux besoins ;

- » Vision à moyen terme à redéfinir, pour repositionner l'ASIS dans le cadre des futures fusions ;
- » Amortissement du siège social : tension pour le futur liée aux changements pour ce qui concerne la probable non-éligibilité future au subside régional ;
- » Les frais liés à l'avance de caisse nécessaire à finaliser les travaux CQD en temps utile afin de garantir les demandes de primes dans les délais ;
- » Le subside régional en attente de validation (au moment de la rédaction, uniquement la première tranche de 3/12^{èmes} a été validée et reçue).

2.4. Validation des comptes

Les réviseurs ont remis un rapport dont la conclusion est la suivante :

« Sur la base de notre examen limité, nous pouvons attester que nous n'avons pas relevé de faits nous laissent penser que le bilan et le compte de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ne donnent pas une image fidèle et sincère dans tous leurs aspects significatifs de l'état financier des entités reprises ci-dessus.

...

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- » *Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.*
- » *Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations. »*

Le Conseil d'Administration a validé les comptes lors de sa séance du 11/05/2026 et le point est prévu pour validation lors de l'Assemblée Générale du 25/06/2026 conjointement à la validation du présent rapport.

2.5. Gestion de la comptabilité :

La fonction comptable est gérée en interne depuis 2007. Les vérifications puis validations annuelles des comptes sont confiées à un cabinet d'expertise comptable, Partners Management, Finance & Accounting SRL. C'est aussi ce cabinet qui procède au dépôt de nos comptes clôturés à la Banque Nationale de Belgique.

Depuis 2016, l'arrêté AIS nous impose de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises pour l'approbation des comptes annuels. Après une mise en concurrence, c'est le Bureau MAILLARD, DETHIER & CO SPRL qui a été désigné.

2.6. Sources de financement de l'AIS :

» Subsidés régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale

Le montant maximum du subside régional pour l'année 2025, recalculé selon la nouvelle méthodologie, était de 1.581.316,54 €. La liquidation de la dernière tranche ne pourra être demandée qu'après la clôture des comptes.

» Subsidés régionaux pour quatre postes A.C.S. (agent contractuel subventionné) à 100 %

Le montant pour l'année 2025 était de 170.051,87 €

» Subsidés octroyés par la Commune de Schaerbeek

Le subside communal octroyé à l'ASIS en 2025 était de 118.500 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'AIS, ce subside finance également une mission de coordination générale du logement de type social.

Un complément de subside forfaitaire de 1.900€ a été octroyé pour couvrir les frais pour les menues interventions dans les logements de transit.

» Subside Maribel

Un subside 71.550,00 € a été perçu par l'ASIS en 2025.

3.1. Nombre de logements et répartition géographique

En 2025, l'ASIS a confirmé son orientation stratégique visant à concentrer, autant que possible, ses activités sur le territoire de Schaerbeek et ses communes avoisinantes. Ce choix repose sur des considérations à la fois logistiques et économiques, permettant de mieux maîtriser les coûts opérationnels tout en garantissant un suivi plus efficace des logements. La grande majorité du parc géré par l'ASIS est ainsi située à Schaerbeek, bien que l'association reste habilitée à intervenir sur l'ensemble de la Région bruxelloise. Il arrive néanmoins que des propriétaires situés en dehors de ce périmètre sollicitent

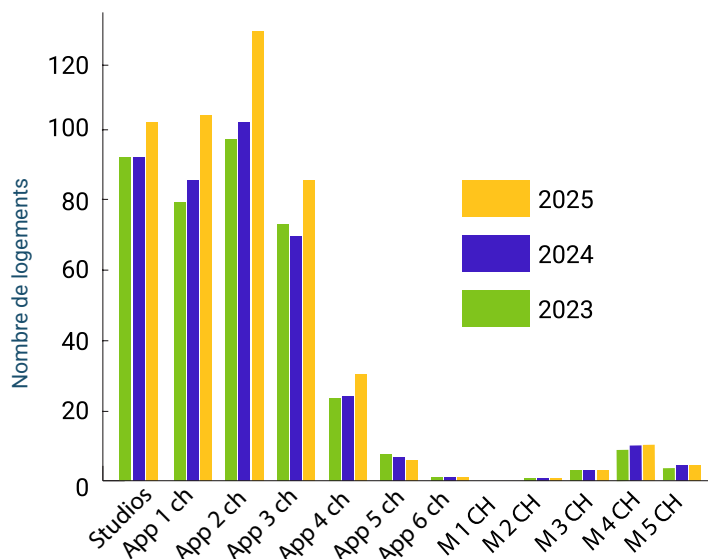
l'ASIS, souvent sur recommandation de partenaires ou de propriétaires déjà en gestion. Ces demandes font alors l'objet d'un examen au cas par cas par le bureau, en fonction des caractéristiques du bien proposé.

En 2025, le nombre de logements en gestion par l'ASIS et reconnus par la Région s'élève à 477.

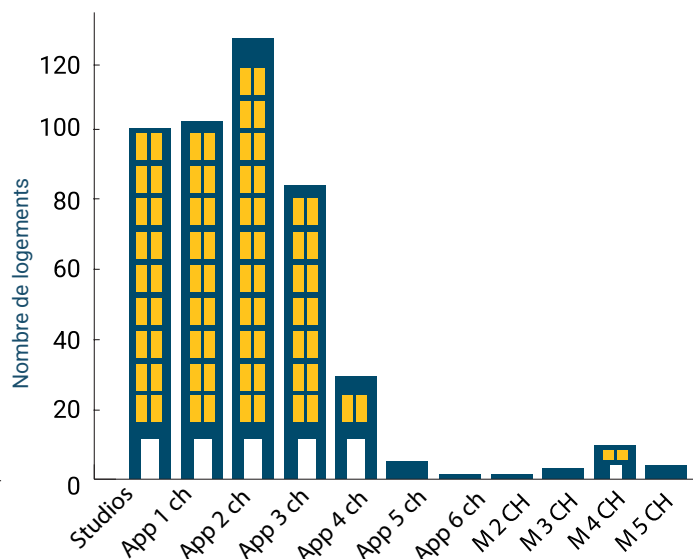
Ce total comprend l'ensemble des logements pour lesquels un contrat est signé avec le propriétaire, qu'ils soient occupés ou temporairement inoccupés (mutation, travaux).

Communes	Studio	App 1 ch.	App 2 ch.	App 3 ch.	App 4 ch.	App 5 ch.	App 6 ch.	App 7 ch.	M 1 ch.	M 2 ch.	M 3 ch.	M 4 ch.	M 5 ch.	M 6 ch.	M 7 ch.	Total
1000	4	6	5	3	5	1							2			26
1020						1										2
1030	94	83	112	73	20	4	0			1	2	9	2			400
1040				3												3
1050		5	3	2												10
1060																0
1070			1	1												2
1080	1		1		3		1				1					7
1081																0
1082																0
1083																0
1090																0
1120		1														1
1130																0
1140		8	2	2							1					13
1150																0
1160																0
1170																0
1180																0
1190				1												1
1200	2															2
1210	2	2	4	1	1											10
Total	103	105	129	86	30	5	1	0	0	1	3	10	4	0	0	477

Évolution des logements par type



Répartition des logements par type (valeurs non nulles)



Cette évolution se reflète donc également dans la répartition par type de logements, avec une augmentation marquée des logements 1 et 2 chambres.

3.2. Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en (sous-)location

L'ASIS a exercé un droit d'emphytéose sur 35 biens qui lui ont été transmis par la Commune de Schaerbeek. Les autres biens lui ont été confiés par le biais de mandats de gestion ou de contrats de location.

des propriétaires privés, mais également par la concrétisation progressive de projets d'envergure. À cet égard, le projet Britsiers constitue une étape structurante, avec l'intégration à venir de 49 logements supplémentaires, dont la mise en location est prévue au printemps 2026.

Parallèlement, l'ASIS poursuit son travail de prospection et de développement, notamment dans le cadre de dispositifs tels que les contrats de quartier, contribuant à la production de logements de qualité adaptés aux besoins des ménages.

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année

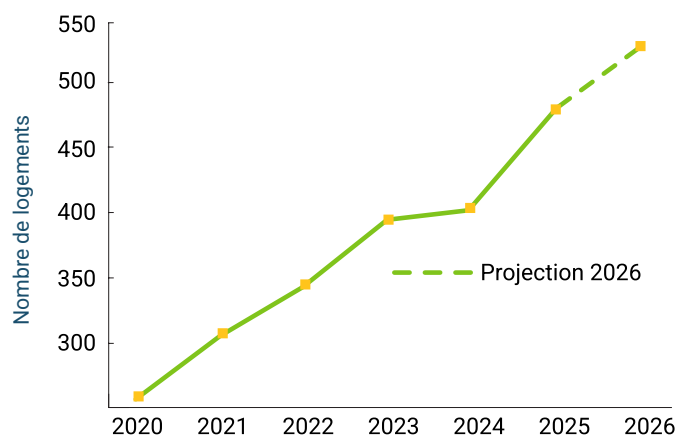
Évolution du parc de logements depuis 2020

Depuis 2021, le parc de logements gérés par l'ASIS connaît une croissance soutenue, passant de 322 à 477 unités en 2025, soit une augmentation de près de 50 %. Cette progression reflète à la fois la dynamique de développement de l'association et la confiance croissante des propriétaires envers son modèle de gestion sociale.

Porté par l'ambition du Conseil d'administration, le développement du parc s'inscrit dans une trajectoire de croissance importante, dont les effets sont aujourd'hui pleinement visibles.

Cette évolution s'explique à la fois par des prises en gestion régulières de biens appartenant à

Évolution du nombre de logements gérés par l'ASIS



3.3.1. Biens entrants en 2025

Nombre de biens entrants : 78 logements

- » Avenue Britsiers, 49 logements, SCHAERBEEK
- » Place Stephenson, 2 logements, SCHAERBEEK
- » Rue de la Poste, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Rue Vandeveld, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Giraud, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Rue Pierre Theunis, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Allée des Freesias, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue de l'Opale, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Rue Alfred Dubois, 1 logement, MOLENBEEK
- » Rue Docteur Elie Lambotte, 2 logements, SCHAERBEEK
- » Avenue Dailly, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue de Mars, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Plasky, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Allée des Freesias, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Clos du Chemin Creux, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Molière, 1 logement, FOREST
- » Rue du Sillon, 1 logement, ANDERLECHT
- » Rue de Locht, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Rue Gustave Huberti, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Allée des Freesias, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Chaussée de Haecht, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Huart Hamoir, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Max Roos, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Rue Docteur Elie Lambotte, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Chazal, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Grande Rue au Bois, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Avenue Jacques Georgin, 1 logement, SCHAERBEEK
- » Rue Willebrord Van Perck, 1 logement, EVERE

Les nouveaux propriétaires qui rejoignent l'ASIS découvrent ses services par différents canaux : le site de la FEDAIS, les recommandations de propriétaires déjà partenaires, les services communaux ou encore le bouche-à-oreille.

Leurs motivations sont multiples et souvent complémentaires. Certains souhaitent se décharger de la gestion locative, faute de temps ou d'intérêt, tandis que d'autres – souvent plus âgés – se sentent dépassés par la complexité croissante du secteur.

L'ASIS constitue pour eux une solution sécurisante et structurée. Le dispositif offre en effet plusieurs avantages : exonération du précompte immobilier, garantie des loyers, participation à un projet social, volonté de se sentir utiles, ou encore facilitation de l'accès au crédit grâce à la stabilité des revenus locatifs.

Dans un contexte économique incertain, de nombreux propriétaires recherchent avant tout une gestion fiable et sans risque. À cela s'ajoutent, pour certains, des expériences négatives sur le marché locatif privé, qui renforcent leur intérêt pour un modèle plus encadré.

Par ailleurs, on observe également un intérêt croissant de la part d'investisseurs privés, qui choisissent de collaborer avec le secteur des AIS afin de proposer des logements neufs et de qualité, souvent intégrés dans des projets immobiliers d'envergure.

Enfin, une part croissante des nouveaux biens provient de propriétaires déjà partenaires de l'ASIS, qui choisissent de renouveler leur confiance en nous confiant de nouveaux logements.

3.3.2. Biens sortants en 2025 :

Nombre de biens sortants : 2 logements

- » Rue Royale, 1 logement
1 appartement, occupation personnelle
- » Rue Portels, 1 logement
1 appartement, occupation personnelle

3.3.3. La performance énergétique des logements du parc locatif

En 2025, la performance énergétique des logements reste au cœur des priorités de l'ASIS. Le certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) s'impose désormais comme un outil central, tant pour l'évaluation des biens que pour l'orientation des politiques de rénovation.

Au-delà de son rôle réglementaire — notamment en lien avec les conditions d'indexation des loyers en Région bruxelloise — le PEB constitue un véritable outil de pilotage. Il permet d'identifier les besoins en rénovation, d'évaluer la qualité des installations techniques et d'orienter les investissements vers des améliorations durables.

Dans un contexte marqué par le renforcement progressif des exigences en matière de performance énergétique, l'amélioration du parc immobilier constitue un enjeu à la fois environnemental et social. L'ASIS s'inscrit dans cette dynamique en veillant à proposer des logements de qualité, plus économes en énergie et plus confortables pour les locataires.

Qu'en est-il du parc de l'ASIS ?

En 2025, la grande majorité des logements du parc dispose d'un certificat PEB. Certains logements récents, notamment issus de nouveaux projets, ne sont toutefois pas encore certifiés, ce qui influence légèrement la lecture globale des données.

Sur les logements disposant d'un certificat, la répartition met en évidence une performance énergétique globalement satisfaisante : plus de 75 % des logements se situent entre les classes A et D. Les classes C et D concentrent une part importante du parc, tandis que les logements les plus performants (A et B) représentent plus de 30 % des biens.

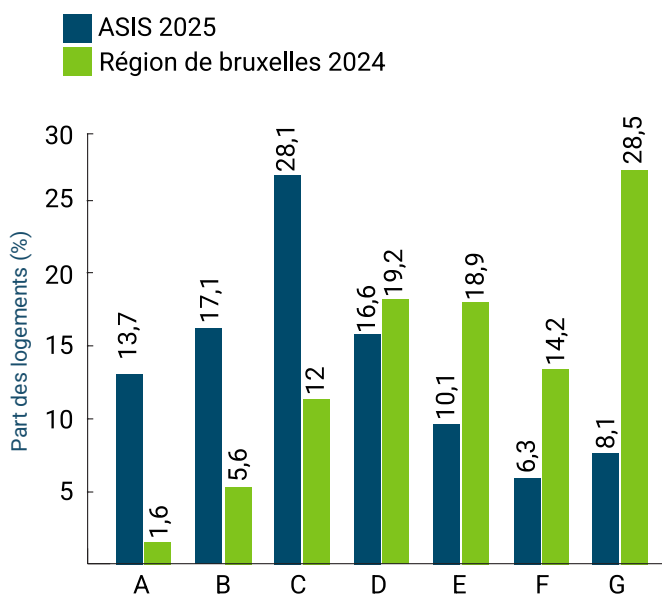
Les logements présentant des performances plus faibles (classes E, F et G) représentent une part plus limitée et constituent une cible prioritaire pour les actions d'amélioration énergétique à venir.

Ces résultats s'expliquent notamment par la qualité des ensembles de logements récents pris en gestion, par le

travail mené dans le cadre des projets de rénovation — notamment via les contrats de quartier — ainsi que par l'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de leurs biens. L'ASIS veille également à intégrer des exigences en matière de performance énergétique lors des nouvelles prises en gestion.

Dans les années à venir, ces efforts devront se poursuivre afin de répondre aux objectifs fixés à l'échelle régionale, tout en maintenant un équilibre entre amélioration énergétique, accessibilité des logements et réalité économique des propriétaires.

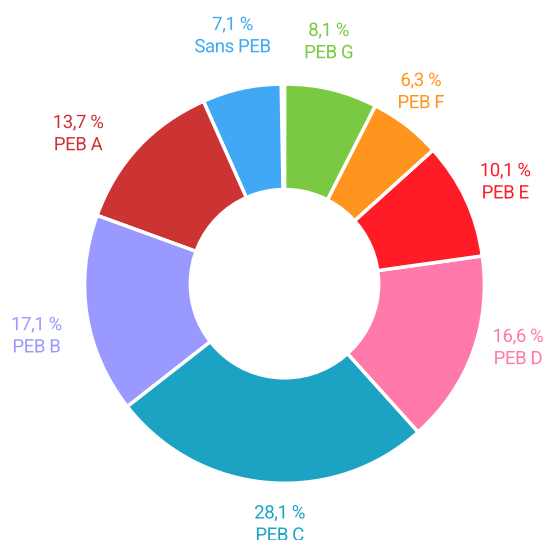
Comparaison des performances PEB



La comparaison avec les données régionales met en évidence une performance énergétique nettement supérieure du parc de l'ASIS.

La part des logements les moins performants (classes F et G) y est significativement plus faible, tandis que les classes intermédiaires et performantes sont largement surreprésentées.

Répartition des certificats PEB du parc ASIS en 2025



3.4. La gestion technique et l'entretien des logements

3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'ASIS :

L'équipe technique est gérée par le responsable technique qui supervise :

- » Deux gestionnaires,
- » Un-e assistante administrative,
- » Un responsable chantier,
- » De un à trois ouvriers polyvalents, mis à disposition par le CPAS, sous convention articles 60,
- » De façon ponctuelle, un stagiaire.

Les deux gestionnaires techniques se partagent différentes fonctions, l'un étant plus spécialisé dans les problèmes de chauffage et l'autre dans les marchés publics et la supervision globale des logements (énergie, nettoyage).

L'assistante administrative complète ce pôle et est chargée de recevoir les appels et demandes des locataires, d'encoder les interventions techniques qui en découlent, d'assurer les encodages pour le suivi des entretiens ainsi que de prendre contact avec les locataires et les fournisseurs.

En 2025, l'équipe technique a poursuivi la mise en place des contrats cadre dans le respect des règles des marchés publics (entretiens de chaudières, sociétés de nettoyage, ...) afin de gagner en efficacité et en régularité.

3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements :

Contractuellement, les locataires doivent assumer le coût de l'entretien des équipements.

Afin de se prémunir d'une série de problèmes (entretiens non effectués, mauvaise qualité des entretiens, factures impayées, etc), d'empêcher la surenchère des dépenses et de garantir aux propriétaires le maintien en état de leur(s) bien(s), l'ASIS se charge de commander et d'organiser régulièrement les différents entretiens (chaudière – chauffe-eau – ramonage...) et de payer les factures.

Ces frais sont ensuite répercutés auprès des locataires qui versent des provisions mensuelles, qui peuvent le cas échéant être réévaluées après le décompte des charges.

Les appels des locataires concernent essentiellement :

- » des sanitaires bouchés ou défectueux ;
- » des pannes de chaudière ou de chauffe-eau ;

- » des problèmes de robinets ou de chasses d'eau ;
- » des problèmes de traitement des nuisibles ;
- » des problèmes d'humidité, dus fréquemment à la mauvaise aération du logement ;
- » des problèmes de châssis et d'isolation ;
- » des problèmes de toitures, corniches et de gouttières bouchées;
- » des problèmes de consommations de gaz et d'électricité jugées excessives.

La sous-traitance

L'ASIS a poursuivi l'externalisation des interventions techniques spécifiques et les rénovations lourdes dans le cadre de l'entretien de son parc ou de la négociation de nouveaux contrats, de façon à optimiser la réactivité de son équipe technique, pour les interventions d'urgence et les rafraîchissements inter-locations planifiées.

Remise en état du logement entre deux locations

L'entretien d'un logement entre deux locataires, réalisé par l'équipe technique d'ASIS, consiste essentiellement :

- » à réparer les éventuels dégâts locatifs, tels que les coups aux murs ;
- » à rafraîchir le logement (remise en peinture, ...) ;
- » à reconditionner les sanitaires.

Dans certains cas, les dégâts occasionnés dans un logement dépassent le montant couvert par la garantie locative. L'ASIS se retrouve alors contractuellement responsable des frais de remise en état. Ces situations sont particulièrement complexes lorsqu'elles surviennent à la suite d'un décès du locataire, d'une expulsion ou d'un départ imprévu.

Par ailleurs, pour les remises en état liées à l'usure normale du logement, les AIS sont autorisées à mobiliser une partie de leur subside, dans la limite d'un montant fixé par logement.

Rénovation des logements nouvellement pris en gestion

L'ASIS demande aux propriétaires de s'assurer que les logements soient rénovés ou rafraîchis avant leur mise en gestion, et impérativement avant l'entrée du locataire.

Pour les biens situés à Schaerbeek, les propriétaires sont orientés vers l'ASBL Renovas, qui propose des conseils gratuits en matière de rénovation

Depuis 2018, l'ASIS va plus loin en incitant activement les propriétaires schaarbeekois à améliorer la qualité de leur bien : sous certaines conditions, un soutien financier leur est octroyé lors de l'acquisition d'une nouvelle chaudière performante.

3.5. Le vide locatif

Le vide locatif a été extrêmement bien maîtrisé en 2025, notamment grâce :

- » A la stabilisation de l'équipe des gestionnaires locatifs et au renforcement et réorganisation du service technique ;
- » A la collaboration avec les Services Sociaux Partenaires ;
- » A la mise en place d'une clause de progressivité pour la mise en location des grands immeubles ;
- » A la négociation avec les propriétaires lors des prises en gestion
- » A la réduction du nombre de mutations ;
- » A la mise en place de baux initiaux de courte durée (6 ou 12 mois) lors d'un premier contrat, spécialement pour les locataires reconnus comme fragilisés par notre arrêt;
- » A l'amélioration de la coordination et du suivi interne, sur base de l'expérience acquise.

En 2025, l'Asis a réalisé un total de 67 attributions de logements sur parc qui atteint 477 unités, ce qui représente un taux de rotation de 14 %.

Ces attributions se répartissent comme suit : 3 logements (4,5 %) ont été attribués à des candidats issus de notre liste d'attente, 7 (10,4 %) à des ménages déjà locataires dans le cadre d'une mutation, et 40 logements (59,7 %) ont été attribués à des ménages orientés par nos services sociaux partenaires.

Par ailleurs, 17 logements (25,4 %) étaient occupés par des locataires déjà présents lors de la prise en gestion de nouveaux biens.

Le recours aux orientations via les partenaires sociaux demeure ainsi largement majoritaire et représente à lui seul près de 60 % des attributions réalisées en 2025, confirmant le rôle structurant des collaborations mises en place par l'ASIS.

Le très faible taux de vacance témoigne d'une gestion active du parc et d'une forte demande pour les logements proposés par l'ASIS.

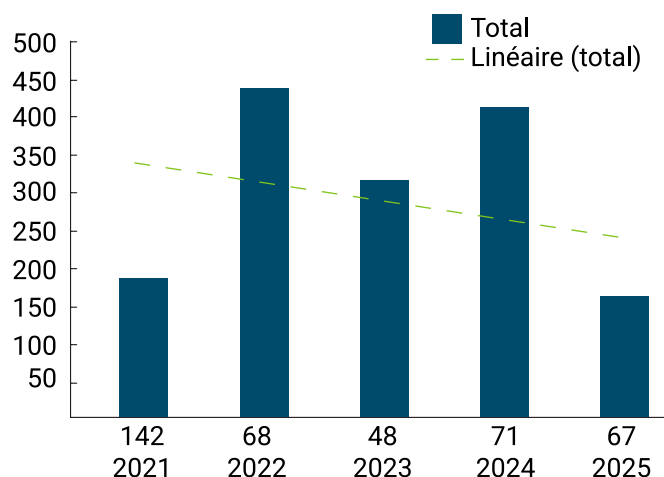
Le montant total du coût du vide locatif en 2025 a été de 11 179,86 €.

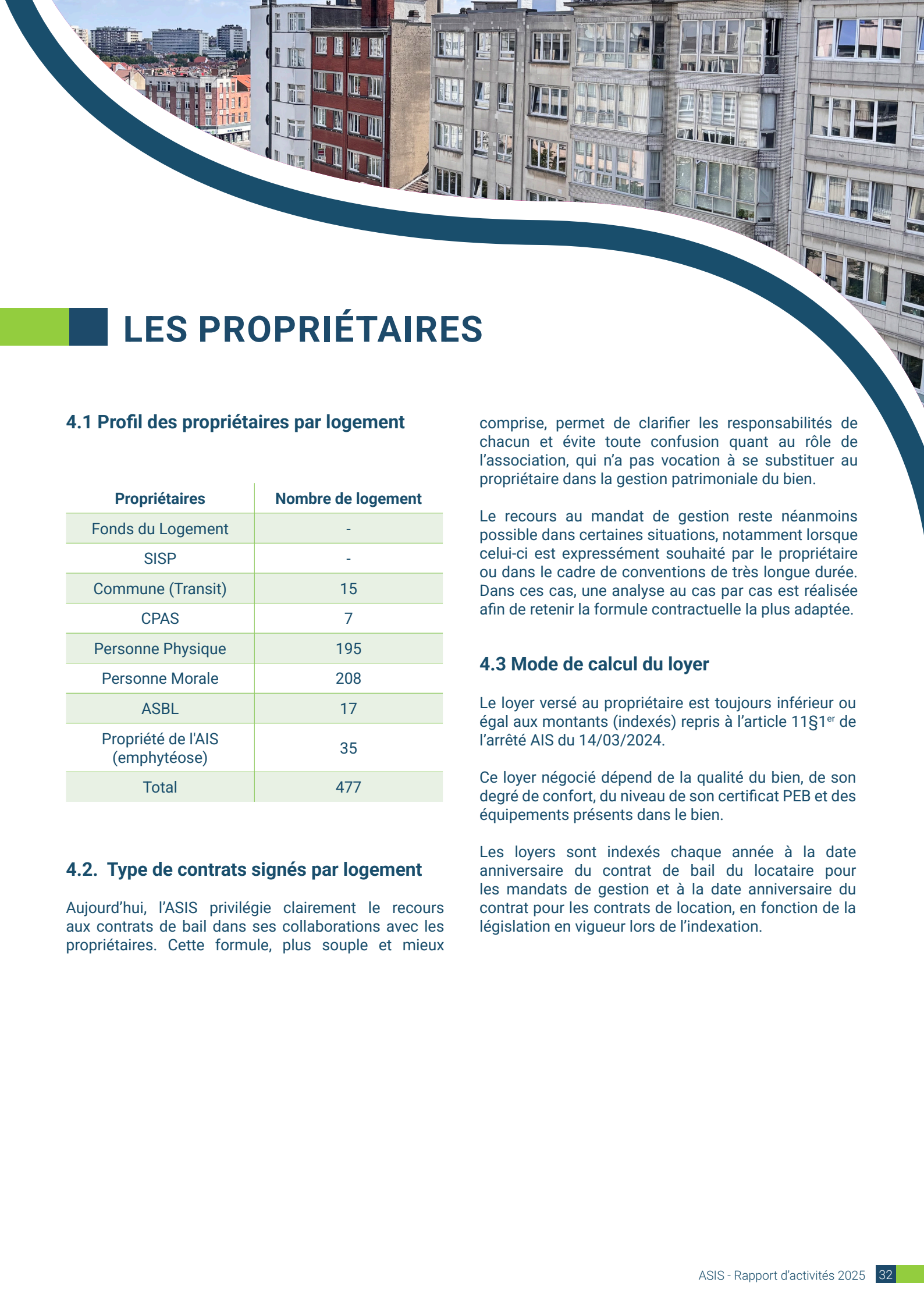
Le montant total des loyers sortants a été de 3 332 328,33 €.

L'impact du vide locatif est donc de 0.34% par rapport au montant des loyers payés aux propriétaires, ce qui est un excellent ratio.

Ceci permet d'apprécier la continuité de la très bonne maîtrise du vide locatif, qui est extrêmement bas et démontre aussi la capacité de l'équipe à anticiper et coordonner l'ensemble des tâches liées aux différents mouvements du parc.

Coût moyen vide locatif/attribution





LES PROPRIÉTAIRES

4.1 Profil des propriétaires par logement

Propriétaires	Nombre de logement
Fonds du Logement	-
SISP	-
Commune (Transit)	15
CPAS	7
Personne Physique	195
Personne Morale	208
ASBL	17
Propriété de l'AIS (emphytéose)	35
Total	477

4.2. Type de contrats signés par logement

Aujourd'hui, l'ASIS privilégie clairement le recours aux contrats de bail dans ses collaborations avec les propriétaires. Cette formule, plus souple et mieux

comprise, permet de clarifier les responsabilités de chacun et évite toute confusion quant au rôle de l'association, qui n'a pas vocation à se substituer au propriétaire dans la gestion patrimoniale du bien.

Le recours au mandat de gestion reste néanmoins possible dans certaines situations, notamment lorsque celui-ci est expressément souhaité par le propriétaire ou dans le cadre de conventions de très longue durée. Dans ces cas, une analyse au cas par cas est réalisée afin de retenir la formule contractuelle la plus adaptée.

4.3 Mode de calcul du loyer

Le loyer versé au propriétaire est toujours inférieur ou égal aux montants (indexés) repris à l'article 11§1^{er} de l'arrêté AIS du 14/03/2024.

Ce loyer négocié dépend de la qualité du bien, de son degré de confort, du niveau de son certificat PEB et des équipements présents dans le bien.

Les loyers sont indexés chaque année à la date anniversaire du contrat de bail du locataire pour les mandats de gestion et à la date anniversaire du contrat pour les contrats de location, en fonction de la législation en vigueur lors de l'indexation.

LES LOCATAIRES

5.1. Les locataires

5.1.1. Nombre total de ménages

En 2025, le nombre de ménages, tous flux confondus, ayant occupé nos logements était de 557.

5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS

Au total, 1545 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

5.1.3. Profil des locataires

Leur composition de ménage :

Composition	2025		2024		2023	2022	
	nombre	% / total	nombre	Nombre	% / total	nombre	Nombre
1 adulte	217	45,5	162	41,86	50,15	151	166
1 adulte + 1 enfant	22	4,6	30	7,75	5,74	15	19
1 adulte + 2 enfants	22	4,6	25	6,46	7,55	25	25
1 adulte + 3 enfants	13	2,7	29	7,49	8,16	29	27
1 adulte + 4 enfants	8	1,7	12	3,1	3,63	10	12
1 adulte + 5 enfants	6	1,3	5	1,29	1,51	4	5
1 adulte + 6 enfants	1	0,2					
2 adultes	32	6,7	14	3,62	3,02	9	10
2 adultes + 1 enfants	18	3,8	17	4,39	2,42	9	8
2 adultes + 2 enfants	21	4,4	20	5,17	4,53	15	15
2 adultes + 3 enfants	19	4	28	7,24	3,63	11	12
2 adultes + 4 enfants	7	1,5	16	4,13	3,02	9	10
2 adultes + 5 enfants	6	1,3	18	4,65	1,08	7	6
2 adultes + 7 enfants	1	0,2	3	0,78	0,6	2	2
2 adultes + 8 enfants	1	0,2					
3 adultes	16	3,4	1	0,26	0,6	3	2
3 adultes + 1 enfants	9	1,9					
3 adultes + 2 enfant	10	2,1	2	0,52	0,6	3	2
3 adultes + 3 enfants	4	0,8	2	0,52	0,3	1	1
3 adultes + 6 enfant	2	0,4	2	0,52	0,3	1	1
4 adultes	8	1,7	1	0,26	0,3	1	1
4 adultes + 1 enfant	6	1,3			0,6	1	1
4 adultes + 2 enfant	4	0,8			0,3		1
4 adultes + 3 enfant	5	1					
4 adultes + 4 enfant	1	0,2					
5 adultes	4	0,8					
5 adultes + 1 enfant	3	0,6			0,3	1	1
5 adultes + 2 enfant	2	0,4			0,3	2	1

Composition	2025		2024		2023	2022	
	nombre	% / total	nombre	Nombre	% / total	nombre	Nombre
5 adultes + 3 enfant	2	0,4					
5 adultes + 4 enfant	1	0,2					
6 adultes	2	0,4					
6 adultes + 2 enfant	1	0,2	1	2	0,8	1	2
7 adultes	2	0,4					
8 adultes + 1 enfant	1	0,2	1	1	0,3	1	1
TOTAL	477	100	311	331	100	311	331

Leur source principale de revenus

Source des revenus	2025		2024		2023		2022	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
RIS	70	14,67	102	26,36	102	30,82	93	29,6
Salaire/indépendant	108	22,74	90	23,26	73	22,05	72	23,15
Chômage	64	13,5	50	12,92	42	12,69	40	12,86
Pension	62	3	40	10,34	37	11,18	36	11,58
Allocation de handicap	14	2,93	15	3,88	18	5,44	15	4,82
Allocation de handicap + salaire	1	0,2	1	0,26	1	0,3	1	0,32
Mutuelle	43	9,01	34	8,78	37	11,18	33	10,61
CPAS	65	13,6	55	14,2	11	3,3	10	3,22
Mutuelle + CPAS	1	0,2			1	0,3	1	0,32
Autres	1	0,2			8	2,4	9	2,90
Non connu	47	9,95			1	0,3	1	0,32
	477	100	387	100	331	100	311	100

Nombre de ménages entrés

En 2025, l'ASIS a pu loger 67 ménages dans :

- » 15 studios ;
- » 10 logements 1 chambre ;
- » 23 logements 2 chambres ;
- » 13 logements 3 chambres ;
- » 4 logements 4 chambres ;
- » 1 logements 5 chambres ;
- » 1 logements 6 chambres

Nombre de mutations

En 2025, l'ASIS a approuvé 7 demandes de mutation, permettant à des ménages de déménager vers un logement plus adapté à l'évolution de leur situation, qu'il s'agisse d'un besoin d'espace supplémentaire ou, au contraire, d'un logement plus petit.

Nombre de locataires sortis

En 2025, 59 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS ou ont changé de logement au sein de l'ASIS.

Motifs des départs :

Motifs de départ	2025		2024		2023		2022	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Convenance personnelle	13	22	8	17,02	8	22,5	15	30
Transfert interne, mutation	16	27,1	14	29,79	10	28	10	20
Expulsion, cloche de bois	8	13,6	5	10,64	2	5,5	3	6
Logement social	9	15,3	8	17,02	6	16,5	9	18
Achat d'un logement	2	3,4	4	8,51	2	5,5	3	6
Autre AIS	0	0	3	6,38	2	5,5	3	6
Contrat ASIS non renouvelé	4	6,8	2	4,26	4	11	5	35,29
Décès du locataire	7	11,8	3	6,38	2	5,5	2	4
Départ vers un home	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	59	100	47	100	36	100	50	100

5.1.4. Type d'accompagnement social

Pour garantir un accompagnement social de qualité, lorsqu'un service social soutient la demande de logement d'un candidat, une convention d'accompagnement est signée entre le futur locataire, le service social partenaire et l'ASIS. Cette convention formalise l'engagement de l'ASIS à assurer un suivi social après l'entrée dans le logement. En contrepartie, le locataire accepte que les informations utiles à la gestion de son dossier soient partagées entre l'ASIS et le service partenaire, dans le respect du cadre légal.

- » l'accompagnement dans les démarches envers d'autres organismes (service de médiation de dettes, service juridique,...) ;
- » l'accompagnement et le suivi du locataire dans ses besoins spécifiques.

Et à plus ou moins long terme :

- » l'intervention en tant que tierce personne quand se présentent des difficultés ou problèmes de paiement des loyers, de troubles de voisinage, etc. L'intervention d'un intermédiaire ayant connaissance du dossier peut permettre de débloquer ce type de situations ;
- » pour un suivi psychosocial, voire médical, de certains locataires.

Missions prioritaires des services sociaux partenaires

- » les démarches de déménagement et d'installation dans le nouveau logement ;
- » la remise en ordre administrative (allocations sociales, régularisation,...) ;

Les locataires aidés plus particulièrement pas la Cellule Logement, la Cellule I.S.P., le service d'aide aux familles ou encore par le service de médiation de dettes sont regroupés dans la même rubrique et considérés comme aidés par le CPAS de Schaerbeek.

Type de guidance sociale	2025		2024		2023		2022	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Sans	192	40,25	215	55,56	217	65,56	214	68,81
CPAS Schaerbeek	15	3,14	29	7,49	23	6,95	11	3,54
Autre association	270	56,60	143	36,95	91	27,49	86	27,65
Autre CPAS	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	477	100	387	100 %	331	100	311	100

5.1.5. Éducation au logement

Depuis 2008, l'ASIS mène un travail d'éducation au logement auprès de certaines familles, en collaboration avec des partenaires associatifs.

Cette démarche vise plusieurs objectifs : encourager une occupation responsable des logements, limiter les risques de dégradation, favoriser les économies

d'énergie par l'adoption de gestes quotidiens plus durables, prévenir les litiges, améliorer la gestion budgétaire des ménages, et réduire les interventions techniques évitables.

Ce travail de fond permet à la fois de soutenir les locataires dans leur parcours résidentiel et de renforcer la qualité globale du parc locatif géré.

5.2. Les occupants du transit

Rue Waelhem

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT 1	rdc	14 mois	1A	CPAS	CPAS	01/05/24	05/06/2025	autre logement
APT 3 + 4	1 ^{er}	12 mois	1A+2E	CPAS	CPAS	01/05/2025	en cours	
APT 5	1 ^{er}	16 mois	1A	ASBL REPR	CPAS	01/03/24	31/07/2026	autre logement
APT 5	1 ^{er}	6 mois	1A	ASBL REPR	CPAS	01/03/24	31/07/2026	autre logement
APT 6 + 7	2 ^e	6 mois	1A+3E	ASBL REPR	SALAIRE	01/06/25	28/11/2025	Achat logement
APT 8	2 ^e	6 mois	1A	CPAS	CPAS	01/04/2025	en cours	
APT 9	3 ^e	12 mois	1A+1E	CPAS	CHOMAGE	01/07/2025	en cours	
APT 10	3 ^e	9 mois	1A+2E	CPAS	CPAS	01/07/2025	en cours	

Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source Revenus	Date Entrée	Date sortie	
1 CH	Rez	7 mois	1A	Renovas	CPAS	20/12/2024	18/06/2024	autre logement
2 CH	1 ^{er} étage	Vide locatif annuel						
2 CH	2 ^{ème} étage	Vide locatif annuel						

Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
Studio	REZ	21 mois	1A	CPAS	SALAIRE	01/06/23	10/04/25	autre logement
1 CH	1 ^{er}	vide locatif annuel						
3 CH	2 et 3 ^{ème}	8 mois	3A	CPAS	CPAS	01/11/2024	02/07/2025	

Rue Rogier

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
4 CH	Duplex Rez	18 mois	2A+4E	ASIS	SALAIRE	01/11/24	en cours	
2 CH	2 ^{ème} étage	vide locatif annuel						

LES CANDIDATS LOCATAIRES

6.1. Etat des lieux des modalités d'inscription et d'attribution

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'inscription sur la liste d'attente de l'ASIS ne peut se faire que par l'intermédiaire d'un service social partenaire avec lequel une convention a été signée.

Celle-ci est prévue pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction sauf renonciation par l'une ou l'autre des parties par « recommandé » trois mois avant son expiration. Une évaluation commune est effectuée périodiquement et au minimum chaque année. A la demande d'une des parties et après évaluation, la convention peut faire l'objet d'une révision.

Ce nouveau mode de fonctionnement permet à l'ASIS de participer activement à la réinsertion par le logement d'un public fragilisé (sans-abrisme, ancien détenu, personne victime de violence conjugale, Housing First), assure un suivi et une guidance sociale qualitatifs par des équipes formées à ces problématiques spécifiques et nous permet également une grande réactivité dans la mise en location de nouveaux biens : la plupart des candidats issus des services sociaux partenaires sont prêts à démarrer une nouvelle vie dès qu'une opportunité de logement se dessine et sont, dans l'attente, logés dans des structures d'accueil ou d'urgence.

Pour les logements intégrant le nouveau dispositif, les étapes sont les suivantes :

- » Les asbl/services envoyeurs (SSE) sont classés dans un ordre aléatoire (tirage au sort). Cet ordre a été défini une fois et est conservé.
- » Sur invitation de l'ASIS, les asbl/services envoyeurs (SSE) présentent à tour de rôle un ou plusieurs candidat.s par typologie de logement.
- » A la réception des dossiers complets, l'ASIS mentionne dans son registre et sur le formulaire d'inscription, la date de prise en compte de la candidature qui permet de définir l'ordre chronologique d'inscription. Un accusé de réception du dossier complet daté et signé est transmis au SSE.
- » Une fois le candidat inscrit sur le registre, l'association suivante sera invitée à remettre un dossier.

Les documents exigés pour l'enregistrement effectif de leur demande sont :

- » une copie de la carte d'identité recto-verso ;
- » une composition de ménage à jour délivrée par leur commune (afin de déterminer le type de logement adéquat) ;
- » des preuves de revenus prouvant que le candidat est bien dans les conditions d'accès au logement social (i.e. les allocations familiales, les pensions alimentaires, fiches de salaires, etc).

En outre, tout document pouvant attester de la précarité, de l'urgence de la situation est ajouté au dossier de demande. Il va de soi que pour bénéficier des points de priorités, le candidat doit apporter la preuve via des documents officiels qui indiquent la réalité de leur condition.

6.2. Nombre de candidats locataires inscrits

Nombre total de candidats locataires sur la liste d'attente :

Au 31 décembre 2025, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 29 ménages valablement inscrits dans la liste historique de l'ASIS.

Année	Nombre de ménages candidats
2020	236
2021	167
2022	97
2023	67
2024	46
2025	29

La diminution du nombre de candidats inscrits au fil du temps s'explique par l'attribution de logements entrants aux candidats prioritaires et par le non-respect par un nombre important de ceux-ci de leur obligation de renouveler leur candidature à la date anniversaire de leur demande.

Cependant, compte tenu des différents partenariats existants, le nombre total de candidatures valables est de l'ordre de 1500.

6.3. Gestion de la liste d'attente de l'ASIS

6.3.1. Points de priorité

Un système de points de priorité est mis en place afin de hiérarchiser les candidatures des listes d'attente, permettre une sélection pour les visites et départager les candidats locataires pour l'attribution d'un logement.

6.3.2. Méthode d'attribution

Lorsqu'il s'agit de trouver un locataire pour un logement libre, nous procédons de la manière suivante :

Première étape

Grâce à HMS, l'ASIS sélectionne facilement parmi les candidats locataires dont la composition de ménage correspond au type du logement libre, ceux qui ont le plus de points de priorité. Ces points sont attribués en fonction de l'ancienneté de l'inscription, de la situation familiale, de la précarité, de l'urgence de la situation, ...

Deuxième étape

L'ASIS contacte ensuite les candidats les mieux classés pour les informer de leur sélection en vue d'une visite du logement. Lorsque le contact téléphonique aboutit, les candidats sont invités à venir signer un accusé de réception de la convocation. En cas d'impossibilité de les joindre, une convocation est envoyée par courrier recommandé.

Si aucun ménage de la liste d'attente n'est disponible, l'ASIS se tourne alors vers le service social partenaire suivant dans l'ordre de rotation, afin qu'il puisse proposer un candidat correspondant aux critères du logement.

Troisième étape

L'ASIS organise ensuite une visite du logement pour l'ensemble des personnes contactées et demande ensuite aux candidats de prendre le temps de la réflexion (5 jours) avant de confirmer leur intérêt. Soit ils viennent préciser leur choix au sein des locaux de l'ASBL, soit ils le font par courrier recommandé.

Quatrième étape

L'ASIS détermine ensuite parmi les candidats intéressés celui qui a le plus de points de priorité. Lorsqu'il y a égalité de points entre différents candidats, le candidat dont l'inscription est la plus ancienne est retenu. Le candidat est choisi en réunion d'équipe sur la base d'autres critères décrits ci-après.

A chaque étape le nombre de candidats diminue. En effet, nombreux sont ceux qui ont trouvé entre-temps un logement, qui ne sont pas intéressés par le logement proposé ou tout simplement qui ne reprennent pas contact avec le bureau.

Par ailleurs les principes suivants sont également appliqués pour donner une priorité :

- » aux locataires de l'ASIS dont la composition familiale ne correspond plus au logement occupé ;
- » aux locataires de logements dont l'ASIS va perdre ou a perdu la gestion et qui, de ce fait, se trouvent dans une situation précaire et délicate.

Enfin, l'ASIS s'est dotée d'un nouveau règlement d'attribution en juin 2024, consultable sur son site internet et dont la validation est en cours de finalisation par la Région.

6.4. Profil des candidats locataires

6.4.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale

Type de ménage	Nombre candidatures
Couples	1
Couples avec mineur(s)	1
Femme isolées avec mineur(s)	10
Femmes isolées	2
Hommes isolés	6
Hommes isolés avec mineur(s)	9
Total	29

6.4.2. Leur niveau de revenus et/ ou source principale de revenus

Revenu	Nombre candidatures
Chômage	5
CPAS	6
Mutualité	7
Salaire	11
Total	29

LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés

Pour éviter les problèmes de créances locatives irrécouvrables, la procédure suivante a été instaurée. Chaque semaine, la situation comptable de chaque

locataire est passée en revue. Cet examen permet de repérer immédiatement les retards de loyer.

En début de mois (premier jour un sms est envoyé à l'ensemble des locataires pour leur rappeler que, si ce n'est déjà fait, il est temps de payer leur loyer.

Si un retard de 10 jours est constaté	Un contact téléphonique est pris et un courrier avec relevé de compte invitant à payer sans délai et/ou à prendre contact avec nos bureaux est envoyé.
Si un retard de 20 jours est constaté	Une mise en demeure de payer est envoyée par courrier recommandé.
Si un retard de 40 jours est constaté sans aucune nouvelle du locataire, sans qu'aucun plan d'apurement ne soit signé	Le dossier est transféré à notre avocat. La procédure de comparution devant le Juge de Paix est lancée.
Si un plan d'apurement négocié à l'amiable n'est pas respecté	La procédure de comparution devant le Juge de Paix est lancée.

Parallèlement à cette procédure, de nombreux contacts (sms et téléphone) sont pris avec le locataire ainsi que, éventuellement, avec les associations qui en assurent le suivi social. Des rencontres sont organisées et, pour la plupart des cas, débouchent sur une solution. Des plans d'apurement tenant compte de la situation des ménages sont signés. Des locataires sont parfois même réorientés vers un service de médiation de dettes pouvant les aider au mieux.

La plupart du temps, même lorsqu'il y a comparution au tribunal, le jugement n'aboutit que rarement à une expulsion (bien que le jugement l'autorise), mais le plus souvent à un échelonnement de la créance.

7.2. Au 31/12/2025 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables

Une créance douteuse est une créance dont on doute qu'elle soit intégralement payée. Dans le respect des principes comptables, cette créance est sortie du compte client et transférée dans un compte « créances douteuses » qui comporte une petite sonnette d'alarme. Le montant de la créance douteuse est une estimation.

Une créance irrécupérable est une créance pour laquelle on aura pu établir objectivement le caractère irrécupérable (locataires insolvable, locataires décédés sans succession...)

- » **Créances locatives non-douteuses = 428.070,98 €**
soit 16,96 % du total de l'actif circulant (2.524.188,37 €) soit 11,62 % du chiffre d'affaires (3.683.362,35 €)
- » **Créances douteuses = 165.572,20 €**
soit 6,56 % du total de l'actif circulant (2.524.188,37 €) soit 4,50 % du chiffre d'affaires (3.683.362,35 €)
- » **Dotation aux créances douteuses = 43.250,14€**
soit 1,71 % du total de l'actif circulant (2.524.188,37 €) soit 1,17 % du chiffre d'affaires (3.683.362,35 €)
- » **Créances irrécupérables = 44.554,69 €**
soit 1,77 % du total de l'actif circulant (2.524.188,37 €) soit 1,21 % du chiffre d'affaires (3.683.362,35 €)

7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances

Le conseil d'administration de l'ASIS suit les recommandations régionales en appliquant le principe suivant : toutes les situations d'impayés et de retards locatifs ou de redevances constatées au 31 décembre doivent être listées en créances douteuses de l'exercice.

Toutefois, au constat de cas de régularisations ou de reprises de plans d'apurement en début d'exercice suivant, au moment de la clôture annuelle des comptes, le conseil peut autoriser la diminution d'autant des créances douteuses de l'exercice terminé.

ÉTAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHEVÉES

8.1. Avec des propriétaires

RAS

8.2. Avec des locataires

- » Rue Roelandts, arriérés locatifs, requête ASIS, jugement favorable, plan d'apurement ;
- » Avenue du Suffrage Universel, troubles de voisinage, Requête ASIS, audience, mise au rôle ;
- » Rue Auguste Lambiotte, arriérés locatifs, requête ASIS, dette payée et mise au rôle ;
- » Square Riga, arriérés locatifs, requête ASIS, en cours
- » Chaussée de Haecht à 1030 Schaerbeek, arriérés locatifs, Requête ASIS, en cours ;
- » Avenue Princesse Elisabeth, arriérés locatifs, plan d'apurement ;
- » Rue de la Poste, arriérés locatifs, demande de libération de la GL ;
- » Rue du Pavillon, arriérés locatifs, requête Asis, jugement favorable.



LES LOGEMENTS DE TRANSIT

9.1. Contexte et objectifs

Évaluation du dispositif

Le transit doit permettre à l'occupant de bénéficier d'une halte temporaire, laps de temps qui doit être mis à profit pour la recherche d'un logement et pour résoudre d'autres problèmes éventuels qui handicapent la possibilité d'une solution durable. La définition de ces « autres problèmes » doit se concevoir de manière étroite et ne dispense pas l'occupant d'une recherche active d'un nouveau logement.

Le CCLT a adopté un schéma cohérent dans les durées d'occupation. La période initiale est de 3 mois, puis prolongée éventuellement par période de 3 mois. Cette cohérence assure une équité de traitement des occupants et est garante d'une certaine 'paix sociale' dans l'immeuble. Les occupants sont en effet au courant des prolongations intervenues pour les uns et les autres, et quand bien même ces durées différentes reposent sur des raisons objectives, chacun pense pouvoir obtenir une prolongation similaire.

Sur l'attribution

Face au constat de certains échecs, le CCLT a mis plus profondément l'accent sur la nécessité d'attribuer préférentiellement un logement de transit aux ménages qui montrent un potentiel à trouver par eux-mêmes la solution à leur situation. A cet égard la possibilité de trouver un relais auprès d'un service ou d'une association permettant un accompagnement ciblé des ménages en transit apparaît comme déterminant dans le choix. Cela oblige aussi à relativiser les situations de crise et de détresse qui relèvent plus souvent de l'urgence que du transit. Attribuer un logement de transit à une famille pour ensuite en arriver à devoir l'expulser par décision de justice est un échec.

Sur la gestion

La gestion d'un immeuble composé de familles d'origines diverses relogées au départ de situations sociales critiques pour des périodes transitoires relativement courtes rend difficile l'application de règles de vie communes. L'ASIS a été confrontée à la difficulté de faire appliquer le ROI de l'immeuble, que ce soit en matière de gestion des immondices ou de placement d'antennes paraboliques.

La finalité : le relogement

Le relogement en un autre lieu doit rester l'objectif.

Cependant, la quasi obligation de résultat pour l'occupant d'un logement de transit se heurte à l'étroitesse du marché locatif sous peine de quoi, après 18 mois, le ménage se trouve à la rue. L'outil transit devient une obligation de moyens : tout doit être mis en œuvre pour trouver un autre logement, raison pour laquelle l'accent a été mis sur :

- » la valeur ajoutée que représente le logement de transit pour faciliter la recherche d'un nouveau logement ;
- » la capacité d'autonomie de l'occupant d'un logement de transit, en tenant compte de la possibilité de mettre en place un accompagnement social approprié ;
- » l'utilisation d'outils comme la table de recherche logement. Les occupants sont invités à se rendre au CPAS, à une fréquence déterminée ou non, afin de procéder à des recherches sur internet, de contacter le bailleur et de prendre toutes informations utiles.

Le relogement pose d'autres problèmes :

- » Lorsqu'un logement de transit est proposé suite à une plainte pour raison d'insalubrité ou d'inhabitabilité. Outre que la procédure auprès de la Direction régionale du Logement (DIRL) comporte de trop longs délais et met le locataire dans une situation délicate par rapport au propriétaire, le retour dans le logement est rarement envisageable. La relation entre le propriétaire et le locataire est dégradée et le logement se révèle bien souvent totalement inadapté à la composition du ménage.

9.2. Nombre de logements de transit

L'ASIS gère, depuis 2010, les logements de transit situés rue Waelhem, d'abord sur base d'un mandat de gestion puis sur base d'un contrat de location depuis septembre 2013. Depuis cette même date, l'ASIS gère 8 logements de transit supplémentaires. Ceux-ci sont situés rue Rogier ainsi que rue Liedts. L'immeuble de la rue Rogier comprend 2 logements dont 1 duplex (4 chambres et

2 chambres). Celui de la rue Liedts comprend 3 logements dont 1 duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts comprend 3 logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres).

9.2.1. Waelhem

- » Il s'agit d'un concept original d'unités de logements modulables.

- » Trois chambres indépendantes des unités de logement peuvent être ajoutées à celles-ci, selon la composition des ménages occupants. Ces chambres supplémentaires disposent d'un lavabo, d'une douche et d'une toilette.
- » Les logements sont dotés d'un équipement minimum mais suffisant, afin d'éviter que l'occupant n'y installe son propre mobilier et n'en vienne à considérer cet habitat comme permanent.

10) Duplex 2 Ch Capacité max : 2a + 4e		9) Duplex 1 Ch Capacité max : 2a + 2e	
8) Studio Capacité max : 2a + 1b	7) Chambre Cap max : 1a/ 2e (<12)	6) Studio Capacité max : 2a + 1b	
5) Studio Capacité : 2a + 1b	4) Chambre Cap max : 1a/ 2e (<12)	3) Studio Capacité max : 2a + 1b	
	2) Chambre Cap max : 1a/ 2e (<12)	1) Appart.1 Ch Capacité max : 2a + 1b	

a = adulte(s), e = enfant(s), b = nourrisson, <12 = enfant(s) de moins de 12 ans

Lorsque la durée du transit excède 18 mois, la décision de prolongation et/ou d'expulsion émane toujours du Juge de paix.

Depuis septembre 2013, l'ASIS n'assume plus le coût lié au vide locatif lorsque ce dernier excède un mois. En effet, la procédure d'attribution des logements de transit est tributaire du travail opéré par la Cellule Logement du CPAS.

9.2.2. Autres logements de transit : Liedts 2 – Rogier 112 – Liedts 1

Le Conseil communal du mois de septembre 2013 a chargé l'agence de la gestion de 8 logements de transit supplémentaires sur base d'un contrat de location. Ceux-ci sont situés rue Rogier et rue Liedts. L'immeuble de la rue Rogier comprend deux logements dont un duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts comprend trois logements dont un duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts comprend trois logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres). L'attribution de ces logements passe par le CCLT suivant les mêmes conditions que ceux de la rue Waelhem.

A l'instar des logements de transit de la rue Waelhem, l'ASIS n'assume plus le coût lié au vide locatif lorsque ce dernier excède un mois.

9.3. Nombre d'occupants à titre précaire

Au total, sur l'année 2025, 27 personnes (adultes et enfants) ont été hébergées dans les logements de transit gérés par l'ASBL.

9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires

Pour ce projet, l'ASIS organise l'accompagnement social spécifique des occupants par des conventions particulières d'accompagnement social, avec la collaboration des assistant sociaux du CPAS de Schaerbeek (cellule logement).

HMS (HOUSING MANAGEMENT SYSTEM)

En 2025, l'utilisation du logiciel HMS est désormais pleinement intégrée au sein de l'ASIS. L'ensemble de l'équipe s'est approprié l'outil, qui constitue aujourd'hui le référentiel central pour l'encodage des données, la gestion locative, le suivi des incidents techniques, les visites à domicile ainsi que les démarches liées à l'éducation au logement. Cette généralisation permet une meilleure structuration de l'information, une plus grande fluidité dans les processus internes et un suivi renforcé des activités. Le logiciel est aujourd'hui exploité de manière optimale dans ses fonctionnalités actuelles. L'ancienne base de données FileMaker est, quant à elle, maintenue dans une version allégée, exclusivement à des fins de consultation, en conformité avec les obligations légales de conservation des données.





Schaerbeek, juin 2026

Naïma Belkhatir, Présidente

Paola Michialino, Directeur

Avec le soutien de l'ensemble de l'équipe de l'ASIS, de RenovaS
et d'Alexis Bulterijs, expert comptable.

Annexe :

- Tableau relatif au vide locatif mentionné en page xx
- Bilan et comptes de résultats au 31/12/2025



Agence Schaerbeekoise
Immobilière Sociale